

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados intermedios
por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 (No auditado)
y al 31 de diciembre de 2019

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2020 (No auditado) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(En miles de pesos chilenos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	31.03.2020	31.12.2019
		(No auditado) M\$	M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	8.239.591	6.641.245
Otros activos no financieros, corrientes	7	708.211	496.134
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	9.327.476	11.277.061
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	2.934.427	3.337.876
Activos por impuestos, corrientes	23	2.283.415	1.754.093
Activos corrientes distintos a los activos no corrientes mantenidos para la venta		<u>23.493.120</u>	<u>23.506.409</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	<u>21.552.816</u>	<u>-</u>
Total activos, corrientes		<u>45.045.936</u>	<u>23.506.409</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	198.479	198.479
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	8	1.368.952	1.300.630
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	58.616.449	58.026.681
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	16	27.038.859	26.001.266
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	589.856	613.766
Plusvalía	12	-	2.243.556
Propiedades, planta y equipos	13	365.390	418.947
Propiedades de inversión	14	699.537.265	727.886.724
Activos por derecho de uso	15	1.133.019	1.189.670
Activo por impuesto diferido	23	3.274.860	4.790.938
Total activos, no corrientes		<u>792.123.129</u>	<u>822.670.657</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>837.169.065</u></u>	<u><u>846.177.066</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	42.611.042	46.292.344
Pasivos por arrendamientos, corrientes	19	7.711.823	20.960.731
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	20	8.472.973	7.641.242
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	233.674	501.763
Pasivos por impuestos, corrientes	23	1.804.922	1.546.820
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	21	1.111.473	2.838.633
Total pasivos, corrientes		<u>61.945.907</u>	<u>79.781.533</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	155.859.105	136.434.868
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	19	226.404.306	239.749.516
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	8.783.084	9.388.925
Pasivos por impuestos diferidos	23	70.099.041	71.879.509
Otros pasivos no financieros, no corrientes	22	2.305.095	2.335.647
Total pasivos, no corrientes		<u>463.450.631</u>	<u>459.788.465</u>
Total pasivos		<u>525.396.538</u>	<u>539.569.998</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	24	119.575.860	119.575.860
Ganancias acumuladas	24	166.309.847	163.199.405
Otras reservas	24	3.951.172	3.423.496
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>289.836.879</u>	<u>286.198.761</u>
Participaciones no controladoras	24	21.935.648	20.408.307
Total patrimonio		<u>311.772.527</u>	<u>306.607.068</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>837.169.065</u></u>	<u><u>846.177.066</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS
 POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2020 Y 2019 (No auditados)
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

		01.01.2020	01.01.2019
		31.03.2020	31.03.2019
	Nota	(No auditado)	(No auditado)
	N°	M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	26	12.093.901	11.789.418
Costo de ventas	27	<u>(2.173.837)</u>	<u>(2.038.383)</u>
Margen bruto		<u>9.920.064</u>	<u>9.751.035</u>
Gastos de administración	28	(2.861.786)	(3.314.032)
Otras ganancias	29	6.417.655	6.145.650
Otros ingresos por función		<u>-</u>	<u>176.538</u>
Ganancias de actividades operacionales		<u>13.475.933</u>	<u>12.759.191</u>
Costos financieros	30	(4.161.827)	(4.447.946)
Ingresos financieros	31	588.758	898.241
Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	16	(1.078.792)	113.822
Pérdidas de cambio en moneda extranjera		(781.493)	-
Resultados por unidades de reajuste	32	<u>(3.479.885)</u>	<u>(1.347)</u>
Utilidad antes de impuesto		<u>4.562.694</u>	<u>9.321.961</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	23	<u>(1.324.889)</u>	<u>(4.421.663)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		3.237.805	4.900.298
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas	10	<u>270.093</u>	<u>-</u>
Utilidad del período		<u>3.507.898</u>	<u>4.900.298</u>
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora		3.110.442	4.586.782
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	24	<u>397.456</u>	<u>313.516</u>
Utilidad del período		<u>3.507.898</u>	<u>4.900.298</u>
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica:			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		32,33	52,21
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		<u>3,07</u>	<u>-</u>
Ganancia por acción básica	25	<u>35,40</u>	<u>52,21</u>
Ganancia por acción diluída:			
Ganancia diluída por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		32,33	52,21
Ganancia diluída por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		<u>3,07</u>	<u>-</u>
Ganancia por acción diluída		<u>35,40</u>	<u>52,21</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS
POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2020 Y 2019 (No auditados)
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
	(No auditado)	(No auditado)
Nota	M\$	M\$
Nº		
Estado de otros resultados integrales		
Utilidad del período	3.507.898	4.900.298
Resultado por coberturas de flujo de efectivo	(279.198)	(190.426)
Impuesto a las ganancias relacionados con coberturas de flujo de efectivo	75.383	51.415
Otros resultados integrales, total	3.304.083	4.761.287
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	2.906.627	4.447.771
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	397.456	313.516
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	3.304.083	4.761.287

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS INTERMEDIOS
 POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2020 Y 2019 (No auditados)
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

		01.01.2020	01.01.2019
		31.03.2020	31.03.2019
	Nota	(No auditado)	(No auditado)
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		19.291.656	23.866.267
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		797.441	679.457
Otros cobros por actividades de operación		201.952	166.314
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(6.872.521)	(10.373.905)
Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		(530.354)	(551.963)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(3.162.840)	(2.888.189)
Otros pagos por actividades de operación		(1.698.750)	(3.226.216)
Otras salidas de efectivo		(49.973)	(35.202)
		<u>7.976.611</u>	<u>7.636.563</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	35	-	2.281.266
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	35	1.857.811	-
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	35	(2.127.270)	(1.621.418)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	35	13.608.956	-
Dividendos pagados	35	-	(7.434.222)
Intereses pagados	35	(4.183.276)	(4.138.039)
Reembolsos de préstamos	35	(420.809)	(400.309)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	35	(75.298)	(71.470)
Importes procedentes de la emisión de acciones	35	1.129.904	-
		<u>9.790.018</u>	<u>(11.384.192)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de en actividades de inversión			
Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	15.a)	-	15.045.974
Flujos utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	15.a)	(1.384.890)	-
Compras de propiedades de inversión		(14.804.099)	(8.205.168)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		-	671.225
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		(13.676)	-
Préstamo a entidades relacionadas	9	(471.892)	(14.263)
Cobros a entidades relacionadas	9	475.477	12.172
Intereses recibidos		30.797	38.817
		<u>(16.168.283)</u>	<u>7.548.757</u>
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión			
Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo		1.598.346	3.801.128
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	6	<u>6.641.245</u>	<u>3.884.796</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	<u><u>8.239.591</u></u>	<u><u>7.685.924</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

ÍNDICE

1.	INFORMACION GENERAL.....	9
2.	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS	10
3.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	31
4.	CAMBIOS CONTABLES	33
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	33
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.....	36
7.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	38
8.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	38
9.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	41
10.	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	45
11.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA.....	46
12.	PLUSVALÍA.....	47
13.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	48
14.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	49
15.	ACTIVOS POR DERECHO DE USO	52
16.	INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	53
17.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	55
18.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	57
19.	PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS.....	64
20.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	68
21.	PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	69
22.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	70
23.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS	70
24.	PATRIMONIO	73
25.	GANANCIA POR ACCIÓN	76
26.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	77
27.	COSTO DE VENTAS.....	77
28.	GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.....	77
29.	OTRAS GANANCIAS	78
30.	COSTOS FINANCIEROS.....	78
31.	INGRESOS FINANCIEROS.....	79
32.	RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES.....	79
33.	MONEDA EXTRANJERA	80
34.	ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES.....	81
35.	ESTADOS DE FLUJO DE EFFECTIVO	82
36.	COMBINACION DE NEGOCIO	83
37.	CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS.....	83
38.	COVENANTS.....	91
39.	MEDIO AMBIENTE	92
40.	HECHOS POSTERIORES	92

VIVOCORP S.A. Y FILIALES.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2020 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

VivoCorp S.A. RUT 76.058.352-9, se constituyó como sociedad anónima cerrada, según consta en escritura pública, otorgada con fecha 16 de abril de 2009 ante Notario Público de Santiago Don José Musalem Saffie. Se autorizó su existencia y se aprobaron sus estatutos por resolución 1152 de fecha 5 de enero de 2018 de la Comisión para el Mercado Financiero.

El objeto de la sociedad consiste en: a) La inversión, gestión y el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de desarrollo urbano de toda clase, y administración de proyectos por cuenta propia o ajena; b) La adquisición, compra, venta, enajenación, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización u otra forma de explotación, de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir los frutos; c) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; d) La elaboración, diseño e implementación de proyectos de desarrollo urbano y todas las actividades conexas a lo anterior; e) La prestación de toda clase de asesorías, consultorías, en especial las relacionadas a la gestión inmobiliaria, y servicios relacionados con todo lo anterior, pudiendo formar parte de toda clase de sociedades y asociaciones, cuyo objeto se relaciona en alguna forma con el presente giro o colabore a su realización, y todo por cuenta propia o ajena; f) La planificación, desarrollo, organización y realización de todo tipo de campañas publicitarias, eventos artísticos, deportivos, de promoción, venta, y otros afines; g) La administración de fondos de inversión privados, por cuenta o riesgo de los aportantes y que no hacen oferta pública de sus valores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 20.712 y las demás normas legales o reglamentarias que modifiquen o complementen dichas normas; y h) En general, la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

Además, en línea con el giro inmobiliario de la Sociedad, permanentemente se analizan potenciales negocios relacionados con terrenos e inmuebles de características comerciales.

Con fecha 01 de abril de 2019, Inversiones Terra SpA., adquirió de VolcomCapital Capital Estructurado Fondo Inmobiliario, la totalidad de las acciones que el Fondo mantenía en VivoCorp Holding SpA., accionista controladora de VivoCorp S.A., además de una acción que el Fondo mantenía en la Sociedad.

Con fecha 02 de abril de 2019 se aprobó la fusión por incorporación de VivoCorp Holding SpA. en Inversiones Terra SpA. Como consecuencia de ello, Inversiones Terra SpA., como sociedad absorbente, sobreviviente y continuadora legal, adquirirá todos los activos y pasivos de VivoCorp Holding SpA., sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones. Con motivo de la fusión, se incorporó a Inversiones Terra SpA., la totalidad del patrimonio y accionistas de VivoCorp Holding SpA., la que quedó disuelta sin necesidad de efectuar una liquidación de esta sociedad, y se entiende que se convierte en sucesora y continuadora legal de la sociedad disuelta.

Con fecha 13 de junio de 2019, la sociedad controladora Inversiones Terra SpA., y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, celebraron un contrato de compraventa de acciones, en virtud del cual, BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión adquirió el 25% de la propiedad accionaria. Ver nota 22 c).

Inscripción de acciones en el registro de valores de la Comisión para el Mercado Financiero

En Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 07 de marzo de 2019, se acordó por la unanimidad de los accionistas:

- 1) Solicitar la inscripción de las acciones en que se divide el capital de la Sociedad en el registro de valores que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.
- 2) Adoptar otros acuerdos necesarios para llevar a cabo los acuerdos anteriores y solicitar la inscripción de las acciones de la Sociedad en el registro de valores.

Con fecha 25 de septiembre de 2019 se ingresó la solicitud de inscripción de acciones de VivoCorp S.A. en la Comisión para el Mercado Financiero. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios, dicha solicitud se encuentra en trámite.

Modificación de estatutos de sociedad

Mediante junta extraordinaria de accionista de fecha 22 de abril de 2019, la sociedad acordó:

- 1) Modificar los estatutos de la sociedad para ajustarlos a normativa de sociedades anónimas abiertas.
- 2) Adoptar los acuerdos necesarios para cumplir con el antes indicado.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados financieros consolidados intermedios

Los presentes estados financieros consolidados intermedios de VivoCorp S.A. y filiales al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) y han sido aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 29 de mayo de 2020.

Los presentes estados financieros consolidados intermedios han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Matriz y por las otras entidades que forman parte del grupo consolidado. Cada entidad prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

Período contable

Los presentes estados financieros consolidados intermedios de VivoCorp S.A. y filiales, comprenden los ejercicios que se mencionan a continuación:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre 2019.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados).
- Estados consolidados de resultados por función por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados).
- Estados consolidados de resultados integrales por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados).
- Estados consolidados de flujos de efectivo directos por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados).

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Vivocorp S.A. y filiales al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados intermedios representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF. Los estados financieros consolidados intermedios son presentados en miles de pesos y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y sus filiales. Los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad por los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidad de la información y estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros consolidados intermedios requiere el uso de estimaciones y supuestos por parte de la Administración de VivoCorp S.A. y filiales.

Estas estimaciones están basadas en el mejor saber de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones. El detalle de las estimaciones y criterios contables significativos se detallan en la Nota N° 2.2. y 3.

La información contenida en estos estados financieros consolidados intermedios es responsabilidad de la Administración del Grupo, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

Juicios, estimaciones y supuestos

En la preparación de estos estados financieros consolidados intermedios se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad y sus filiales, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de las propiedades, plantas y equipos e intangibles.
- Las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros y derivados.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones del valor justo de las propiedades de inversión.
- La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes.
- El resultado fiscal que se declarará ante las respectivas autoridades tributarias en el futuro, que han servido de base para el registro de los distintos saldos relacionados con los impuestos sobre las ganancias en los presentes estados financieros consolidados intermedios.
- Identificación de si un contrato (o parte de un contrato) incluye un arrendamiento.
- Determinación de la tasa apropiada para descontar los pagos por arrendamiento.
- Estimaciones de beneficios a los empleados.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos años, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Reclasificaciones

Los presentes estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2020 (No auditado), presentan reclasificaciones y modificaciones de presentación respecto de los estados financieros consolidados al 31 marzo de 2019 y al de diciembre de 2019, sólo para efecto de mejorar su lectura e interpretación.

- Nota 9 “Saldos y transacciones con entidades relacionadas” letra c); se reclasifican las transacciones de Vivocorp Holding SpA. a Inversiones Terra SpA, con motivo de la fusión de ambas, realizada con fecha 2 de abril de 2019.
- La Sociedad ha realizado reclasificaciones de rubro con el objeto de realizar una correcta presentación del valor razonable de las propiedades de inversión, reclasificando desde “utilidad por revaluación de propiedades de inversión” a “Otras ganancias”, en el estado consolidados intermedios de resultados, de acuerdo a lo requerido por la agrupaciones de la CMF:

	Saldo Informado 01.01.2019 31.03.2019	Reclasificaciones 01.01.2019 31.03.2019	Saldo Reclasificado 01.01.2019 31.03.2019
	M\$	M\$	M\$
Estados de resultados integrales por función consolidados			
Margen bruto	9.751.035	-	9.751.035
Gastos de administración	(3.314.032)	-	(3.314.032)
Otras ganancias	6.467.670	(145.482)	6.322.188
Ganancias de actividades operacionales	12.904.673	(145.482)	12.759.191
Costos financieros	(4.447.946)	-	(4.447.946)
Ingresos financieros	898.241	-	898.241
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión	(145.482)	145.482	-
Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	113.822	-	113.822
Resultados por unidades de reajuste	(1.347)	-	(1.347)
Utilidad antes de impuesto	9.321.961	-	9.321.961

- Reclasificaciones de rubro de sus activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos de acuerdo a estructura establecida por la CMF

Reclasificación activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2019

	Saldo Informado 31.12.2019 M\$	Reclasificaciones 31.12.2019 M\$	Saldo Reclasificado 31.12.2019 M\$
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	198.479	-	198.479
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	1.300.630	-	1.300.630
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	58.026.681	-	58.026.681
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	26.001.266	-	26.001.266
Activos intangibles distintos de la plusvalía	613.766	-	613.766
Plusvalía	2.243.556	-	2.243.556
Propiedades, planta y equipos	1.608.617	(1.189.670)	418.947
Propiedades de inversión	727.886.724	-	727.886.724
Activos por derecho de uso	-	1.189.670	1.189.670
Activo por impuesto diferido	4.790.938	-	4.790.938
Total activos, no corrientes	<u>822.670.657</u>	<u>-</u>	<u>822.670.657</u>

Reclasificación pasivos por arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2019

	Saldo Informado 31.12.2019 M\$	Reclasificaciones 31.12.2019 M\$	Saldo Reclasificado 31.12.2019 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	67.253.075	(20.960.731)	46.292.344
Pasivos por arrendamientos, corrientes	-	20.960.731	20.960.731
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	7.641.242	-	7.641.242
Pasivos por impuestos, corrientes	1.546.820	-	1.546.820
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.838.633	-	2.838.633
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	501.763	-	501.763
Total pasivos, corrientes	<u>79.781.533</u>	<u>-</u>	<u>79.781.533</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	376.184.384	(239.749.516)	136.434.868
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	-	239.749.516	239.749.516
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.388.925	-	9.388.925
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.335.647	-	2.335.647
Pasivos por impuestos diferidos	71.879.509	-	71.879.509
Total pasivos, no corrientes	<u>459.788.465</u>	<u>-</u>	<u>459.788.465</u>
Total pasivos	<u>539.569.998</u>	<u>-</u>	<u>539.569.998</u>

Estas reclasificaciones y modificaciones no afectan el resultado ni el patrimonio del año anterior.

2.2 Principales criterios contables aplicados.

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados en estos estados financieros consolidados intermedios y han sido aplicados consistentemente por las sociedades consolidadas.

a. Presentación de los estados financieros consolidados intermedios

Estados consolidados de situación financiera

En los estados consolidados de situación financiera de VivoCorp S.A. y filiales, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos no corrientes.

Estados consolidados de resultados integrales

VivoCorp S.A. y filiales han optado por presentar sus estados consolidados de resultados clasificados por función.

Estados consolidados de flujo de efectivo

VivoCorp S.A. y filiales han optado por presentar su estados consolidados de flujo de efectivo de acuerdo con el método directo.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio presentado en estos estados financieros consolidados muestra cambios totales del período en el patrimonio consolidado. Esta información es presentada en dos estados; el estado consolidado de resultados integrales y el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

b. Bases de consolidación y combinación de negocios - Los presentes estados financieros consolidados intermedios, incorporan los estados financieros de VivoCorp S.A. (la Sociedad) y sus filiales (“El Grupo” en su conjunto) lo cual incluye los activos, pasivos, resultados y los flujos de efectivo de la Sociedad y de sus filiales.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio neto y en los resultados integrales de las filiales consolidadas se presenta, en el rubro “Patrimonio: Participaciones no controladoras” del estado consolidado de situación financiera y “Ganancia atribuible a participaciones no controladoras” y “Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras” en el estado consolidado de resultados integrales.

Filiales: Son aquellas sobre las que VivoCorp S.A. ejerce, directa o indirectamente su control, entendido como la capacidad de poder dirigir las políticas operativas y financieras de una empresa para obtener beneficios de sus actividades. Esta capacidad se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos. Asimismo, se consolidan por este método aquellas entidades en las que, a pesar de no tener este porcentaje de participación, se entiende que sus actividades se realizan en beneficio de la Sociedad, estando ésta expuesta a la mayoría de los riesgos y beneficios de la entidad dependiente.

A la hora de evaluar si la Sociedad controla a otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercidos. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

En el cuadro adjunto, se detallan las sociedades filiales directas e indirectas, que han sido consolidadas:

RUT	Nombre sociedad	Moneda funcional	31.03.2020 (No auditado)			31.12.2019		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo	Indirecto	Total	Directo	Indirecto	Total
			%	%	%	%	%	%
76.027.596-4	Inmobiliaria Ovalle S.A.	Peso chileno	91,80	-	91,80	91,80	-	91,80
76.146.228-8	CAI Constructora S.A. (1)	Peso chileno	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A. (2)	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A. (2)	Peso chileno	-	91,80	91,80	-	91,80	91,80
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (3)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (4)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.284.572-5	Inversiones HH Costanera II S.A.	Peso chileno	90,00	-	90,00	90,00	-	90,00
99.522.580-8	Administradora Edificio CorpGroup S.A. (5)(6)	Peso chileno	100,00	0,00	100,00	-	-	-
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (6)	Peso chileno	-	100,00	100,00	-	-	-
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.(7)	Peso chileno	-	50,00	50,00	-	-	-

- (1) La filial CAI Constructora S.A. actualmente no tiene proyectos en desarrollo, sin embargo, tiene obligaciones vigentes en relación al contrato suscrito con la Municipalidad de Lo Barnechea, denominado Contrato de Adquisición, Construcción y Habilitación del Centro Cívico de Lo Barnechea, de fecha 8 de abril de 2013, y que dicen relación a las obligaciones del constructor, primer vendedor, establecidas en los artículos 18 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones.
- (2) La filial directa Inmobiliaria Ovalle S.A. ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración.
- (3) La filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.
- (4) La filial indirecta Inmobiliarias Regionales S.A. ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración.

- (5) El 18 de julio de 2019, la Sociedad y su filial directa Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Administradora Edificio CorpGroup S.A. y su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Estas compras fueron realizadas a sociedades relacionadas bajo condiciones de mercado.
- (6) Con fecha 6 de marzo de 2020 la filial directa Administradora Edificio Corp Group S.A. se fusionó en la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., siendo esta última su continuadora legal para todos los efectos legales.

Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial SpA, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Al 31 de marzo de 2020 la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. no ha sido consolidada y la inversión a valores libros ha sido presentada como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” Ver nota 10.

- (7) El 12 de septiembre de 2019 se constituyó una sociedad por acciones denominada Inmobiliaria Vivo Santiago SpA con un capital de M\$1.000 dividido en 1.000 acciones totalmente suscritas y pagadas por la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. El objeto de esta Sociedad es el desarrollo y operación, en calidad de propietaria, del proyecto Mall Vivo Santiago.

Con fecha 1 de octubre de 2019, se formalizó la asociación de la filial directa Inmobiliaria Puente Limitada, con la Compañía de Seguros Confuturo S.A., en razón de un 50% cada uno, en la propiedad del inmueble.

c. Moneda funcional - Los presentes estados financieros consolidados intermedios, se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual operan las sociedades.

La moneda funcional de las sociedades consolidadas es el peso chileno. Por lo tanto, todos los saldos y transacciones denominados en otras monedas diferentes al peso chileno son considerados como “moneda extranjera”.

d. Bases de conversión - Los activos y pasivos de la Sociedad y sus filiales expresados en Unidades de Fomento (UF), son valorizados al valor de cierre de la moneda a la fecha del estado consolidado de situación financiera publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E).

Los activos y pasivos en unidades de fomento de la Sociedad y sus filiales, o expresados en otras unidades de reajuste, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.03.2020	31.12.2019
	\$	\$
Dólares estadounidenses	852,03	748,74
Unidad de fomento	28.597,46	28.309,94

e. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros consolidados intermedios no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

f. Inversiones contabilizadas por el método de participación - Las participaciones en sociedades sobre las que la Sociedad ejerce el control conjuntamente con otra sociedad o en las que posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de la participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en la que la Sociedad posee una participación superior al 20% y menor al 50%, con excepción de cuando superan el 50%, pero existen pactos de actuación conjuntos.

La Sociedad posee una inversión del 60% en Desarrollos Comerciales S.A. y Desarrollos Comerciales II S.A., sociedades sobre las cuales no ejerce control debido a pacto suscrito de actuación conjunta. Dicho pacto señala que el quorum de constitución de sesiones de directorio será de cuatro directores con derecho a voto de un total de cinco, y los acuerdos deberán contar con el voto favorable de al menos cuatro directores con derecho a voto. Vivocorp S.A. tiene derecho a elegir tres directores titulares con sus respectivos suplentes, por lo que, en ningún caso podrá asegurar la mayoría de los votos para tomar acuerdos sobre las decisiones administrativas de la Sociedad. Además, la administración operativa y gestión comercial está bajo el control de los otros accionistas.

El método de participación consiste en registrar el porcentaje en la participación de la Sociedad de la sociedad emisora. Si el importe resultante fuera negativo se deja la participación en cero a no ser que exista el compromiso por parte de la Sociedad de reponer la situación patrimonial de la emisora, en cuyo caso se registra la correspondiente provisión para riesgos y gastos.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación, y los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden a la Sociedad conforme a su participación se incorporan, netos de su efecto tributario, a la cuenta de resultados en “Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan utilizando el método de la participación” (valor patrimonial).

g. Impuesto a la renta e impuestos diferidos – El cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan revertir los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

Las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la cuenta de resultados o directamente en las cuentas de patrimonio del estado consolidado de situación financiera, según corresponda. Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando se espera disponer de utilidades tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

Las tasas de ambos impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedó acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

A la fecha de la presentación de estos estados financieros consolidados intermedios, el Grupo ha registrado sus impuestos diferidos en base a la tasa aplicable en el año de su reverso.

h. Propiedades, planta y equipo - Los bienes de propiedades, planta y equipo son registrados al costo, excluyendo los costos de mantención periódica, menos depreciación acumulada y deterioros acumulados. Tal costo incluye el costo de reemplazar partes del activo fijo cuando esos costos son incurridos, si se cumplen los criterios de reconocimientos. El activo se deprecia linealmente durante su vida útil económica.

La depreciación es calculada linealmente durante los años de vida útil de los activos.

Las principales vidas útiles utilizadas por la Sociedad y sus filiales son las siguientes:

	Años de vida útil
Vehículos	7
Instalaciones	5
Muebles y útiles	7
Equipos computacionales	6
Activos por derecho de uso	10

Cuando se realizan mantenciones mayores, su costo es reconocido en el valor libro del activo como reemplazo si se satisfacen los criterios de reconocimiento.

Los costos de préstamos o financiamientos relacionados con la adquisición, construcción o producción que califiquen, son reconocidos como parte del costo de los elementos de propiedad, planta y equipos.

Cuando partes de un elemento de propiedad, planta y equipo, poseen vidas útiles distintas y son significativas en valor, son registradas y depreciadas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedad, planta y equipo.

Las ganancias y pérdidas de la venta o retiro de un elemento de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando el monto obtenido de la venta con el valor libro del elemento y se reconocen netas dentro de “otras ganancias (pérdidas)” en el estado consolidado de resultados.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados y ajustados si corresponde, a cada cierre de los ejercicios financieros.

i. Activos intangibles distintos a la plusvalía - Los activos intangibles son reconocidos inicialmente a su costo de adquisición o producción y posteriormente son medidos a su costo menos cualquier amortización acumulada o menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. Los activos intangibles corresponden a Software confeccionados a medida. Estos son registrados al costo menos la amortización acumulada y el monto acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La amortización es reconocida en resultados en base al método de amortización lineal según la vida útil estimada del software, desde la fecha en que se encuentren disponibles para su uso. La vida útil estimada del software es de un máximo de seis años.

j. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son aquellos bienes inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos por el Grupo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos. Las propiedades de inversión en primera instancia son reconocidas a costo de adquisición, o sea, su precio de compra y cualquier desembolso que se esté asociado al activo en cuestión. Posterior a la valorización inicial las propiedades de inversión son presentadas a su valor justo, para ello en cada uno de los cierres contables anuales, la Administración es la encargada de calcular las variaciones al valor justo, de acuerdo con el modelo de flujos descontados. Las utilidades o pérdidas que surgen de cambios en los valores justos de propiedades de inversión son incluidas en “Otras ganancias (pérdidas)” el estado consolidado de resultados en el período en el cual surgen.

Las propiedades de inversión en etapa de construcción se registran al costo hasta la recepción final municipal de la obra, más costo de préstamos o financiamientos si es que tienen relación con la adquisición o construcción del bien. Una vez que las propiedades de inversión entran en operación son medidas al valor justo.

El Grupo ha determinado valorizar los terrenos y proyectos inmobiliarios en curso al valor de costo del terreno más todos los desembolsos necesarios para su desarrollo y construcción.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando sean enajenadas o se dispongan de las mismas por otra vía, o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su utilización, enajenación o disposición por otra vía.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de propiedades de inversión se reconocen como “Otras ganancias (pérdidas)” en el estado consolidado de resultados integrales del ejercicio en el cual se retiró o enajenó, y se determinan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

Asimismo, en este rubro se incluyen propiedades adquiridas bajo la modalidad de contrato de arrendamiento que reúnen las características de IFRS 16. Estos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad.

Para poder determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, se realizan proyecciones de los resultados. De estas proyecciones se obtienen tanto los arriendos mínimos, variables y costos, basados en los contratos de arriendo mínimo y variable, sumado además a los contratos operacionales que mantienen los distintos centros comerciales, todo gasto y costo que permita el correcto funcionamiento del activo.

Tasa de descuento (WACC)

La tasa de descuento es revisada cada año por una empresa externa que contrata la compañía. En los últimos años la empresa Colliers ha sido la encargada de determinar la tasa de descuento en base a:

- Razón de activos, pasivos, patrimonio
- Costo de la deuda promedio de la compañía
- Tasa de impuesto vigente del período
- Tasa libre, bono del tesoro americano a 20 años
- Determinación del β , que es la correlación de la industria de rentas inmobiliarias contra el mercado.

Luego de determinada la tasa de descuento, y proyectados los flujos, se calcula el VAN con esa tasa, con perpetuidad al año 26. Ese valor será registrado en las propiedades de inversión “PI” en el período en cuestión. La utilidad como se mencionó anteriormente será la diferencia entre el valor antes determinado y el valor registrado a la fecha en la contabilidad.

Para la determinación de los flujos se deben considerar los siguientes factores:

Proyectar el estado de resultado: Esto se realiza basándose en el presupuesto aprobado por Directorio para el año siguiente, con ese resultado se determina el EBITDA como punto de partida de cada PI.

Tasa de crecimiento de los ingresos: Los ingresos de las distintas propiedades de inversión, se determinan en base a una tasa de crecimiento que dependerá de cada activo, revisando el período de maduración en la que se encuentre el respectivo activo. De esta manera anualmente se proyectan y revisan cada ingreso, tanto mínimo como variable, esto de acuerdo con los contratos de arriendo e intentando minimizar las variaciones por ingresos variables, siendo el ingreso mínimo correspondiente a contratos el factor más relevante.

Capex de mantención: Para el cálculo de flujos futuros, se debe considerar un Capex destinado a la mantención del activo, que será utilizada para que el activo se mantenga en las mismas condiciones que se encuentra actualmente y no tenga una depreciación considerable.

Crecimiento de los costos: El crecimiento de los costos es un factor que considerar para el flujo, ya que estos van variando en el tiempo. Año a año se revisan cada uno de los contratos y costos asociados a cada propiedad de inversión, y se determinan considerando factores de crecimiento históricos y las distintas variables que afectan al mercado.

Luego de considerar los distintos factores, se determina un flujo de caja proyectado por cada una de las propiedades de inversión, que será el valor al aplicar la respectiva tasa de descuento y que posteriormente nos entregará el valor de la PI.

Variación mensual: Las propiedades de inversión son reajustadas mensualmente por la variación de la UF debido a que los contratos de arrendamiento y los costos de mantención son mayoritariamente en UF. El resultado generado es registrado en “Otras ganancias (pérdidas)” del estado consolidado de resultados integrales por función.

k. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes, incluyendo las propiedades, plantas y equipos, activos intangibles, inversiones en asociadas y negocios conjuntos, y los grupos de activos para su disposición (grupo de activos que se van a enajenar o distribuir junto con sus pasivos directamente asociados) se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado.

Para la clasificación anterior, los activos deben estar disponibles para la venta o distribución inmediata en sus condiciones actuales y la venta o distribución debe ser altamente probable. Para que la transacción se considere altamente probable, la Gerencia debe estar comprometida con un plan de venta o distribución y debe haberse iniciado las acciones necesarias para completar dicho plan. Así mismo debe esperarse que la venta o distribución estén finalizadas en un año a partir de la fecha de clasificación.

Las actividades requeridas para completar el plan de venta o distribución deben indicar que es improbable que puedan realizarse cambios significativos en el plan, o que el mismo vaya a ser cancelado. La probabilidad de aprobación por los accionistas (si se requiere en la jurisdicción) debe considerarse como parte de la evaluación de si la venta o distribución es altamente probable.

Los activos o grupos sujetos a desapropiación clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios se miden al menor valor entre su valor en libros o su valor razonable menos los costos de venta o distribución.

La depreciación y amortización de estos activos cesan cuando se cumplen los criterios para ser clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta o mantenidos para distribuir a los propietarios.

Los activos que dejen de estar clasificados como mantenidos para la venta, son valorados al menor de su valor en libros antes de su clasificación, menos las depreciaciones, amortizaciones o revalorizaciones que se hubieran reconocido si no se hubieran clasificado como tales, y el valor recuperable en la fecha en que se reclasifican como activos no corrientes.

Los activos no corrientes y los componentes de grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta se presentan en el estado de situación financiera consolidado de la siguiente forma: en una única línea denominada “Activos no corrientes mantenidos para la venta”

I. Deterioro de activos

I.1 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando es apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, el riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si debiesen ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

1.2 Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Sociedad y sus filiales realizan una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. En el caso que corresponda se registra en el rubro Otros ingresos y Otros gastos por función del estado consolidado de resultados. Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el menor entre la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros que se habría registrado si no se hubiera reconocido previamente la pérdida por deterioro.

m. Instrumentos financieros.

Clasificación.

La Sociedad clasifica sus activos financieros dependiendo del modelo de negocio de la Sociedad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivos de los instrumentos, en las siguientes categorías:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

a) Activos financieros a costo amortizado - La Sociedad clasifica sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales, y
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizados al costo amortizado son: cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y equivalentes de efectivo.

b) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados - La Sociedad clasifica en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones:

- se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez,
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen con las condiciones antes señaladas son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI).

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podrá irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podrá irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Medición.

En el reconocimiento inicial, la Sociedad mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

Deterioro.

La Sociedad aplica el modelo de pérdida crediticia esperada, según lo establecido en la NIIF 9, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas, contabilizando las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en éstas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios de riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se agrupan las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos.

n. Pasivos financieros.

Todos los créditos, préstamos bancarios y bonos emitidos al público son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

Derivados Implícitos:

Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a VRCCR. Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a VRCCR, según sea apropiado.

o. Instrumentos financieros derivados de cobertura - La Sociedad y sus filiales evalúan su exposición y adquieren instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de exposición en moneda y la tasa de interés. Las evaluaciones a estas exposiciones son efectuadas en forma periódica.

Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si las características y riesgos del contrato principal y del derivado implícito no están estrechamente relacionadas, un instrumento separado con los mismos términos del derivado implícito pudiese cumplir con las características de un derivado, y el instrumento combinado no es valorizado al valor razonable con cambios en resultados.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente valor razonable en la fecha en la que el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable. Los derivados son registrados como otros activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como otros pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. Cualquier utilidad o pérdida que surge de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el ejercicio es registrada en la cuenta de Otros Resultados Integrales.

El reconocimiento inicial del instrumento financiero a su valor razonable es determinado en referencia a los valores de mercado. La porción efectiva de las utilidades o pérdidas de cobertura es directamente reconocida en patrimonio, hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, tal como cuando el gasto financiero cubierto es reconocido, siendo en dicho momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que cualquier porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el estado consolidado de resultado integral.

p. Arrendamientos

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario reconoce los activos por derecho de uso que representan el derecho a usar el activo subyacente arrendado, y reconoce los pasivos por arrendamiento que representa su obligación para realizar los pagos por arrendamiento respecto de todos aquellos contratos de arrendamiento con una duración superior a 12 meses, excepto aquellos arrendamientos donde el activo subyacente es de bajo valor en cuyo caso la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso mantenidos para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos, son presentados dentro del rubro “Propiedades de inversión” y son registrados inicialmente, en la etapa de construcción, al valor presente de los pagos por arrendamiento descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, hasta la recepción final municipal de la obra, más costo de préstamos o financiamientos si es que tienen relación con la adquisición o construcción del bien. Una vez que las propiedades de inversión entran en operación son medidas al valor justo.

Los activos por derecho de uso utilizados por la Administración son presentados en el rubro “Propiedades, plantas y equipos” y son depreciados durante el periodo menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente.

Los pasivos por arrendamiento son presentados dentro del rubro “Otros pasivos financieros” del estado consolidado de situación financiera. La Sociedad reconoce los intereses del pasivo por arrendamiento y clasifica los reembolsos en efectivo del pasivo en una parte del principal y una parte de intereses en el estado consolidado de flujo de efectivo según NIC 7.

La Sociedad aplica NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política contable de “Deterioro de activos”.

Para los arrendamientos de corto plazo (arrendamientos con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento son cargados al rubro “Gastos de Administración” de los estados consolidados intermedios de resultados integral resumidos según se incurren.

Cuando la sociedad actúa como arrendador, clasifica un arrendamiento como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente, de lo contrario clasifica un arrendamiento como arrendamiento operativo.

q. Provisiones - La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros consolidados intermedios, surgida como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse en flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, cuyo monto y momento de cancelación son inciertos, se registran en el estado consolidado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que la Sociedad y sus filiales estiman tendrán que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

r. Reconocimiento de ingresos - Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a arriendos mínimos, arriendos porcentuales, servicios básicos y otros, los cuales son reconocidos linealmente, en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y sus filiales, y éstos puedan ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios. La Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registra sus operaciones de arrendamiento como arrendamientos operativos.

El reconocimiento de ingresos bajo estos contratos de arrendamiento, comienza cuando el locatario tiene el derecho de usar el activo arrendado. Los ingresos por alquileres incluyen rentas participativas (variables) y recuperación de ciertos gastos operativos. Las rentas participativas son reconocidas cuando las ventas comerciales de los locatarios, sujetas a este tipo de rentas, son reportadas por éstos.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos.

- a) **Ingresos inmobiliarios** - Los ingresos por servicios de arriendo de locales comerciales, arriendos de oficinas, salas de supermercados, locales al interior de éstas, estacionamientos y bodegas, son reconocidos una vez que se ha prestado el servicio.
- b) **Ingresos por gestión** - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos se producirán y puedan ser confiablemente medidos.
- c) **Ingresos ingeniería y construcción** - La sociedad reconoce los ingresos por los grados de avances de obras en construcción, ajustándose al cierre de cada etapa considerando los costos reales incurridos.
- s. **Ganancia por acción** - La Sociedad presenta datos de las ganancias por acciones básicas y diluidas de sus acciones ordinarias. La ganancia por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el período.

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, la Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

t. **Dividendo mínimo** - El artículo N° 79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva, por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

Los dividendos mínimos son registrados con cargo a patrimonio al cierre de los estados financieros consolidados intermedios en función de la política de dividendos de la Sociedad o en base a los acuerdos particulares que se establezcan en relación con la repartición o no de ingresos.

La política de dividendos consiste en distribuir a lo menos el 50% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Ello no se contrapone con que eventualmente se puedan repartir dividendos sobre dicho mínimo atendiendo a las particularidades y circunstancias de hecho que se puedan suscitar durante el año. Para estos efectos, la “Utilidad Líquida Distribuible” excluirá de la ganancia de la controladora determinada en el ejercicio, los siguientes resultados:

- a) Los resultados no realizados correspondientes a la variación del valor razonable de las Propiedades de Inversión. Los principales ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión corresponden a la revalorización en función de sus flujos futuros. La valorización de dichos activos se encuentra regulada por la norma contable NIC 40 “Propiedades de Inversión”. Estos resultados serán reintegrados a la “Utilidad Líquida Distribuible” al momento de la venta de los activos o de su enajenación por algún otro medio.

b) Los efectos de los impuestos diferidos que se deriven de los ajustes asociados a los conceptos indicados en el punto anterior.

u. Vacaciones y beneficios del personal - El costo anual de vacaciones y otros beneficios al personal se reconocen sobre la base devengada. La obligación por estos beneficios se presenta en el rubro “Provisión por beneficios a los empleados” del estado consolidado de situación financiera.

v. Información financiera por segmentos operativos - La información por segmentos operativos se reporta de acuerdo a lo señalado en la NIIF 8 “Segmentos de operación”, de manera consistente con los informes internos de gestión que son frecuentemente revisados por la Administración y se han determinado de acuerdo a las principales actividades de los negocios que desarrolla el Grupo y que son revisadas regularmente por los ejecutivos a cargo de tomar las decisiones operativas relevantes, los que además serán responsables de asignar los recursos, evaluar riesgos y rendimientos de los segmentos operativos, para lo cual existe información disponible. El Grupo opera en el segmento inmobiliario a través del arriendo de locales y espacios de sus centros comerciales, lo cual corresponde a un solo segmento.

No existen otros segmentos significativos que reportar, consecuente con las definiciones de los informes de gestión.

En relación con los principales clientes del Grupo, solo SMU y filiales representa un 20,6% y 19,6% aproximadamente, del total de ingresos consolidados al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente. Además, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 3,0% al 31 de marzo de 2020, y 31 de diciembre de 2019 .

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes nuevas normas, enmiendas a NIIF e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados intermedios.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados intermedios , sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b) Las siguientes nuevas normas y enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

La Administración está evaluando el impacto de la aplicación de las nuevas normas y enmiendas emitidas, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los aspectos que estas nuevas normas tendrán hasta que la Administración realice una revisión detallada. En opinión de la Administración no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros consolidados intermedios.

3. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros consolidados intermedios y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados bajo NIIF.

Según se señala, la Administración necesariamente efectuó juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados.

Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:

3.1 Deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles e intangibles para determinar si hay cualquier indicio de que estos activos podrían estar deteriorados. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo efectivo independiente son agrupados en una unidad generadora de efectivo (“UGE”) apropiada. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor entre su valor justo (metodología flujos futuros descontados) y su valor libro.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

3.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

3.3 Valor razonable de los instrumentos financieros y derivados

La Sociedad usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de balance.

3.4 Estimación de deudores incobrables

La Sociedad ha estimado el riesgo de recuperación de sus cuentas por cobrar, en base al modelo de pérdidas de crédito esperadas, aplicando un enfoque simplificado y evaluando en forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

3.5 Valor razonable de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se valorizan al valor razonable en base a valuaciones realizadas por la Administración. Estas son determinadas en base a supuestos y estimaciones del negocio bajo la metodología de flujos de caja descontados con una tasa de interés de mercado.

3.6 Probabilidad de ocurrencia y monto de los pasivos de monto incierto o contingente

Las estimaciones se han realizado considerando la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios, sin embargo, los acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas en los próximos ejercicios (de forma prospectiva como un cambio de estimación).

3.7 Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

La correcta valoración del gasto en concepto de impuesto sobre beneficios depende de varios factores incluyendo estimaciones en el ritmo y la realización de los activos por impuestos diferidos y la periodicidad de los pagos del impuesto sobre beneficios. Los cobros y pagos actuales pueden diferir materialmente de estas estimaciones como resultado de cambios en las normas impositivas, así como de transacciones futuras imprevistas que impacten los balances de impuestos de la Sociedad.

3.8 Provisión de beneficios al personal

Los costos asociados a los beneficios de personal, relacionados con los servicios prestados por los trabajadores durante el año son cargados a resultados del ejercicio.

3.9 Pasivos por arrendamiento

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. De existir un arrendamiento la Sociedad reconoce un activo de derecho de uso y su correspondiente pasivo por arrendamiento.

La Sociedad ha medido los pasivos por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa de interés implícita que tendría un préstamo de un período y con una garantía similar.

4. CAMBIOS CONTABLES

Los estados financieros consolidados al 31 marzo de 2020 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Gerencia de Administración y Finanzas es la responsable de obtener el financiamiento de las actividades que tengan por objeto el desarrollo del giro de la Sociedad y sus filiales se preocupan de reducir al máximo la exposición a riesgos financieros, tales como los riesgos de liquidez, riesgo de crédito, riesgo de inflación, riesgo de crédito de clientes o cuentas por cobrar, riesgo de tipo de cambio y tasa de interés. Esta función la lleva a cabo sujetándose, en toda su gestión, a un marco de políticas y procedimientos de estudio, tendientes a cumplir con el objetivo de administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$311.772.527 utilidad del período de M\$3.507.898 y capital de trabajo negativo por M\$18.074.902. El capital de trabajo negativo que mantiene la Sociedad se debe a una importante proporción de la deuda financiera que vence en menos de 12 meses correspondiente a (i) líneas de crédito que se renuevan trimestralmente que en la práctica tienen un vencimiento mayor a 12 meses; y (ii) otras líneas de crédito y leasing corrientes destinados al financiamiento de terrenos que se renovarían como pasivos financieros no corrientes en la medida que se inicie la construcción de sus respectivos proyectos (antes del vencimiento de éstos). Adicionalmente, una parte importante de la caja obtenida de los flujos operacionales y financieros se destinó a las propiedades de inversión y al adelanto del pago provisorio de dividendos con cargo a las utilidades del año 2020.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$306.607.068, utilidad del año de M\$35.678.755 y capital de trabajo negativo ascendente a M\$56.279.285, generado principalmente por compras de terrenos financiados con créditos y otras cuentas por pagar corrientes. Dichos terrenos han sido adquiridos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, e iniciadas las obras de construcción serán refinanciados con deuda no corriente.

A continuación, se explicará brevemente cómo la Sociedad enfrenta los diferentes riesgos financieros asociados al desarrollo de su negocio:

a. Riesgo por liquidez

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente a riesgos de liquidez, debido a la existencia de suficiente efectivo y/o equivalentes al efectivo, para afrontar los movimientos necesarios en sus operaciones habituales.

La Sociedad administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales que le permiten, tanto a ella como a sus filiales, cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad y sus principales filiales cuentan, además, con alternativas de financiamiento disponibles, tales como líneas de sobregiro y préstamos bancarios, basándose en flujos de caja proyectados para un período móvil de 36 meses.

Teniendo en cuenta el actual desempeño operacional de la Sociedad y sus filiales y su posición de liquidez, ésta estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible son suficientes para financiar el capital de trabajo, los pagos de intereses, de dividendos, de contribuciones de inmuebles, de rentas de arrendamientos u otros requerimientos de pago o inversiones por los próximos 12 meses o más.

b. Riesgos de inflación

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en Unidades de Fomento. Al 31 de marzo de 2020 la Sociedad posee un total de M\$406.974.977 (M\$406.873.451 al 31 de diciembre de 2019) en deudas establecidas en Unidades de Fomento. Sin embargo, los ingresos de la compañía también se encuentran indexados a la inflación al estar expresados en Unidades de Fomento, produciéndose un calce natural entre ambos, evitando así la exposición al riesgo de inflación.

c. Riesgo de crédito de clientes o cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar a clientes es administrado y monitoreado constantemente por la Gerencia de Administración y Finanzas. La Sociedad posee una amplia base de clientes, cuya evaluación se somete a políticas, procedimientos y controles de la Sociedad, así como de análisis comercial, como el manejo de procedimientos y controles a posteriori (procedimientos de cobranza y recupero).

Junto con el estudio y análisis de riesgo comercial, la Sociedad mantiene una política de garantías que le permiten aprovisionar las cuentas por cobrar de sus clientes, las cuales y casi en su totalidad, las mantiene en boletas bancarias o efectivo.

El máximo nivel total de exposición al riesgo asciende al final de cada ejercicio a:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 8)	<u>8.757.975</u>	<u>10.482.572</u>

d. Exposición al riesgo de moneda y tasas de interés

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en moneda extranjera. Al 31 de marzo de 2020 la Sociedad posee deuda por un total de M\$18.300.717 establecida en dólares estadounidenses. Sin embargo, ha tomado un instrumento de cobertura asociado a esta deuda, evitando así la exposición al riesgo de tipo de cambio.

Los créditos bancarios y obligaciones asumidas mediante la operación de leasing financiero vigentes se encuentran, en su mayoría, pactados a tasas de interés fijas.

En el caso de deudas en pesos chilenos, la compañía cuenta con una política de contratación de derivados de cobertura para mitigar el riesgo de inflación.

e. Riesgos de mercado

Actividad económica

La actividad económica del país afecta directamente los niveles de ventas de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales pueden verse disminuidos, por lo que los ingresos variables se pueden ver afectados. En este sentido, cabe mencionar que, del total de ingresos de la Sociedad, los ingresos por arriendo variable no superan el 7% , lo que permite mantener controlado el riesgo.

Duración de contratos

Un factor importante a considerar es que, ante un período de desaceleración económica más prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 75% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años y el plazo promedio de los contratos por metros cuadrados arrendables (GLA) supera los 10 años.

Ingresos variables

Las condiciones económicas podrían afectar las ventas de los locatarios en el corto plazo, lo que afectaría negativamente los ingresos. Para sortear este riesgo, la compañía mantiene al 31 de marzo de 2020 un porcentaje de ingresos variables de sólo un 7%, lo que, en conjunto con la duración de los contratos y la diversificación de locatarios, permite asegurar la estabilidad de los ingresos.

Diversificación de locatarios

En relación con la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el año 2014, más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo, alcanzando al 31 marzo 2020 sólo un 20.6% y al 31 de diciembre del 2019 alcanzó cerca de un 19.6%. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes, superan los 1.000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 3% de los ingresos de la compañía.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

		31.03.2020	31.12.2019
		(No auditado)	
	Moneda	M\$	M\$
Efectivo en caja y banco	Pesos	2.120.216	2.382.139
Valores negociables (1)	Pesos	1.687.204	1.736.848
Depósitos a plazo (2)	Pesos	4.432.171	2.522.258
Totales		<u>8.239.591</u>	<u>6.641.245</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a los saldos de dinero mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias.

Los valores negociables, corresponden a fondos mutuos de renta fija, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios. No existe restricción de disponibilidad, ni riesgo de pérdida de valor.

(1) El detalle de los valores negociables, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2020

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.03.2020 (No auditado) M\$
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	1.788,5680	24.079,7296	43.068
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.878,7179	13.810,6105	25.946
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	3.698,3600	3.638,2100	13.455
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	1.788,5680	7.302,5274	13.061
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.878,7179	420.127,9665	789.302
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	1.788,5680	3.386,3703	6.057
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	1.806,5381	140.619,2428	254.034
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.878,7179	100.684,1209	189.157
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.788,5680	42.234,6056	75.539
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	1.788,5680	3.373,4785	6.034
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	1.806,5381	73.774,8502	133.277
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.878,7179	38.825,9201	72.943
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.878,7179	9.636,2642	18.104
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	1.788,5680	7.838,4065	14.020
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.878,7179	6.923,9430	13.008
76.146.228-8	CAI Constructora S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.878,7179	1.094,4983	2.056
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Limitada	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	1.878,7179	9.656,9699	18.143
Totales								1.687.204

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

Al 31 de diciembre de 2019

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2019 M\$
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	5.618,6590	1.783,8027	10.023
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	66.833,3380	1.868,5876	124.884
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	7.302,5274	1.783,8027	13.026
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	342.759,1928	1.868,5876	640.476
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	3.386,3703	1.783,8027	6.041
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	176.641,3473	1.800,8740	318.109
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	59.063,4699	1.868,5876	110.365
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	42.234,6056	1.783,8027	75.338
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	3.373,4785	1.783,8027	6.018
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	73.774,8502	1.800,8740	132.859
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	31.889,1054	1.868,5876	59.588
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	9.636,2642	1.868,5876	18.006
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	108.116,2334	1.868,5876	202.025
76.146.228-8	CAI Constructora S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.094,4983	1.868,5876	2.045
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Limitada	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	9.656,9699	1.868,5876	18.045
Totales								1.736.848

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

(2) Corresponden a depósitos a plazo en pesos, administrados por Banco Bice.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros es el siguiente:

Corrientes	31.03.2020		31.12.2019
	(No auditado)		
	M\$		M\$
Pagos anticipados (1)	708.211		496.134
	<u>708.211</u>		<u>496.134</u>
No corrientes	31.03.2020		31.12.2019
	(No auditado)		
	M\$		M\$
Valores en garantía (2)	198.479		198.479
	<u>198.479</u>		<u>198.479</u>

(1) Corresponde principalmente a gastos por seguros, los cuales son activados y amortizados linealmente y a otros gastos anticipados que son cobrados a los locatarios durante el año.

(2) Corresponde principalmente a garantías entregadas a favor de terceros de la filial Inmobiliaria Puente Ltda.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	31.03.2020		31.12.2019	
	(No auditado)			
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por ventas	6.510.392	-	7.334.807	-
Documentos por cobrar (1) (2)	1.343.024	1.368.952	1.843.453	1.300.630
Deudores varios	543.055	-	953.213	-
Remanente de crédito fiscal (3)	1.938.453	-	2.095.119	-
Deterioro deudores por venta	(1.007.448)	-	(949.531)	-
Totales	<u>9.327.476</u>	<u>1.368.952</u>	<u>11.277.061</u>	<u>1.300.630</u>

(1) Al 31 de marzo de 2020 corresponde principalmente a cheques en cartera de la Sociedad, de la filial indirecta Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A., Inmobiliaria SRR S.A. por M\$2.381, M\$728.352, M\$64.553 y M\$87.653, respectivamente y a pagarés por cobrar a clientes, corrientes y no corrientes de la Sociedad, de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas Inmobiliaria SRR S.A. y SR Inmobiliaria S.A. por M\$128.208, M\$1.254.440, M\$160.880 y M\$285.509, respectivamente.

- (2) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente a cheques en cartera de la Sociedad, de la filial indirecta Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A., Inmobiliaria SRR S.A. por M\$98.264, M\$1.147.476, M\$132.212 y M\$115.153, respectivamente y a pagarés por cobrar a clientes, corrientes y no corrientes de la Sociedad, de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas Inmobiliaria SRR S.A. y SR Inmobiliaria S.A. por M\$139.611, M\$1.167.022, M\$279.046 y M\$161.180, respectivamente.
- (3) Remanentes de crédito fiscal producido principalmente en la filial directa Inmobiliaria Puente Limitada y en la filial indirecta Inmobiliaria SRR S.A.

A continuación, el detalle según vencimientos:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Saldo Corriente							
	Hasta 90 días		Más de 90 días hasta 1 año		Superior a un año		Total corriente	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
	(No auditado) M\$	M\$	(No auditado) M\$	M\$	(No auditado) M\$	M\$	(No auditado) M\$	M\$
Deudores por venta	5.307.500	6.239.465	568.602	619.539	634.290	475.803	6.510.392	7.334.807
Documentos por cobrar	1.113.876	1.578.930	151.559	199.685	77.589	64.838	1.343.024	1.843.453
Deudores varios	543.055	953.213	-	-	-	-	543.055	953.213
Remanente crédito fiscal	1.938.453	2.095.119	-	-	-	-	1.938.453	2.095.119
Deterioro deudores comerciales	(111.994)	(132.786)	(253.699)	(301.519)	(641.755)	(515.226)	(1.007.448)	(949.531)
Totales	8.790.890	10.733.941	466.462	517.705	70.124	-	9.327.476	11.277.061

La información referente a deudores por ventas y documentos por cobrar corrientes repactadas y no repactadas, es la siguiente:

Tramos de morosidad	Cartera no securitizada							
	31.03.2020 (No auditado)				31.12.2019			
	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$
Al día	39	2.413.921	56	855.236	94	2.933.546	70	1.397.075
1 - 30 días	547	1.749.858	15	59.965	465	2.641.059	11	106.717
31 - 60 días	318	856.658	13	29.383	277	693.024	7	77.982
61 - 90 días	178	437.748	11	13.608	73	104.473	12	27.639
91 - 120 días	180	307.807	7	57.184	84	266.226	7	15.461
121 - 150 días	101	93.646	9	57.548	24	41.651	4	5.527
151 - 180 días	24	18.635	10	15.009	26	46.730	3	4.050
181 - 210 días	38	102.138	7	14.302	17	41.408	4	4.356
211 - 250 días	24	49.288	5	5.025	25	65.204	5	6.621
> 250 días	264	645.449	11	71.008	259	645.964	7	53.547
Totales		6.675.148		1.178.268		7.479.285		1.698.975

La cartera protestada y en cobranza judicial, la cual está clasificada en deudores por ventas y documentos por cobrar, y se encuentra provisionada, es la siguiente:

	31.03.2020 (No auditado)		31.12.2019	
	N° clientes	Monto cartera M\$	N° clientes	Monto cartera M\$
Documentos por cobrar protestados	22	119.783	15	65.125
Documentos por cobrar en cobranza judicial	92	<u>764.375</u>	94	<u>765.204</u>
Totales		<u><u>884.158</u></u>		<u><u>830.329</u></u>

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

31.03.2020 (No auditado)				31.12.2019			
Provisión		Castigos del período M\$	Recuperos del período M\$	Provisión		Castigos del período M\$	Recuperos del período M\$
Cartera no repactada M\$	Cartera repactada M\$			Cartera no repactada M\$	Cartera repactada M\$		
<u>936.440</u>	<u>71.008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>859.970</u>	<u>89.561</u>	<u>(233.480)</u>	<u>540</u>

Movimiento del deterioro:

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial	949.531	1.165.065
Provisión del año	59.453	17.946
Castigos o bajas del período (1)	<u>(1.536)</u>	<u>(233.480)</u>
Saldo final	<u><u>1.007.448</u></u>	<u><u>949.531</u></u>

(1) Al 31 de marzo de 2020 corresponde a la reclasificación del saldo inicial de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Ver nota 2.2 b) y nota 10.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle es el siguiente:

a. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
76.054.952-5	CorpGroup Inversiones Ltda. (3)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	1.586.424	1.246.552	28.765.883	28.476.670
76.483.665-0	Inversiones Terra SpA. (4)	Matriz	Chile	Cuenta corriente	UF	775.783	567.418	17.473.219	17.301.654
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (1)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	219.418	733.501	12.377.347	12.248.357
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	175.842	175.235	-	-
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	143.322	141.941	-	-
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	15.403	22.344	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú (5)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	10.663	370.387	-	-
76.012.833-3	Súper 10 S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	7.420	-	-	-
76.058.347-2	HPV S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	152	152	-	-
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	80.346	-	-
Totales						2.934.427	3.337.876	58.616.449	58.026.681

Los servicios prestados corresponden principalmente a arriendos de locales comerciales, cobro de gastos comunes, servicios básicos y comisión por administración de mall. Estos servicios se encuentran pactados en UF y son facturados en pesos.

- (1) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresada en UF, y no devenga intereses. Los vencimientos de esta cuenta corriente se evalúan cada dos años, correspondiendo su próxima evaluación en 2021.
- (2) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresadas en pesos y no devenga intereses.
- (3) Cuenta corriente originada el 14 de octubre de 2015, expresada en UF, devenga una tasa de interés de un 4,50% (5,46% hasta el 30 de junio de 2019) y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2023. Cuenta corriente prepagable y sin garantías. Al 31 de marzo de 2020 se han devengado intereses por M\$339.872 (M\$669.765 al 31 de marzo de 2019). No existe riesgo de deterioro o de cobrabilidad de esta cuenta por cobrar debido a que existe una revisión periódica del cumplimiento de las condiciones acordadas, que incluye una revisión de la morosidad en el cobro de intereses con CorpGroup Inversiones Ltda., sociedad que es, además, accionista indirectamente de VivoCorp S.A.
- (4) Cuenta corriente originada el 13 de octubre de 2015, expresada en UF, devenga una tasa de interés de un 4,50% (4,43% hasta el 30 de junio del 2019) y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2025. Cuenta corriente prepagable y sin garantías. Al 31 de marzo de 2020 se han devengado intereses por M\$175.719 (M\$186.579 al 31 de marzo de 2020). No existe riesgo de deterioro o de cobrabilidad de esta cuenta por cobrar debido a que existe una revisión periódica del cumplimiento de las condiciones acordadas, que incluye una revisión de la morosidad en el cobro de intereses con Inversiones Terra S.P.A., sociedad que es, además, accionista directa de VivoCorp S.A.
- (5) Relacionado a través de accionistas comunes.

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
						(No auditado) M\$	M\$	(No auditado) M\$	M\$
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente	S/UF	78.539	78.539	6.446.890	6.382.073
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente	S/UF	6.574	6.575	1.336.600	1.323.162
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente	S/UF	14.132	14.132	999.594	989.544
76014544-0	Bravo y Compañía S.A.	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	103.324	103.324	-	-
96.584.620-4	Inversiones Canicio S.A.	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	9.635	9.635	-	-
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	6.329	6.329	-	-
76.576.620-6	Inversiones Torre CG S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	6.261	6.261	-	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	4.534	4.534	-	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	2.645	2.645	-	-
6.379.677-8	Rodrigo Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	1.134	1.134	-	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	567	567	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	-	-	622.948
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	71.198
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confituro S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	175.162	-	-
96.909.430-4	Inmobiliaria Club Océánico del Norte (2)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	57.540	-	-
76.353.132-5	Centro Cultural Corpgroup SPA	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	35.386	-	-
Totales						233.674	501.763	8.783.084	9.388.925

(1) Cuentas corrientes entre empresas relacionadas expresadas en UF y no devengan intereses. Los vencimientos de estos pasivos se evalúan cada dos años, los cuales se encuentran en proceso de evaluación.

(2) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresada en pesos y no devenga intereses.

Los servicios prestados corresponden principalmente a arriendos de locales comerciales y cobro de por administración de mall. Estos servicios se encuentran pactados en UF y en pesos.

c. Principales transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones son las siguientes:

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.03.2020 (No auditado)		31.03.2019 (No auditado)	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	2.552.543	2.144.994	2.468.254	2.074.163
			Cobro de arriendos	2.570.864	-	2.469.625	-
			Gasto común facturado	248.594	208.903	243.497	204.619
			Gasto común cobrado	250.307	-	264.911	-
			Servicios básicos facturados	200.050	168.109	156.556	131.560
			Servicios básicos cobrados	181.857	-	239.653	-
			Otros servicios prestados	1.049	-	5.849	-
			Servicios recibidos	18.469	(15.520)	15.068	(12.662)
			Pagos realizados	14.306	-	18.010	-
76.012.833-3	Super 10 S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	452.880	380.571	647.674	544.264
			Cobro de arriendos	445.459	-	647.703	-
			Gasto común facturado	11.625	9.769	11.273	9.473
			Gasto común cobrado	11.625	-	11.273	-
			Servicios básicos facturados	22.244	18.692	20.449	17.184
			Servicios básicos cobrados	22.245	-	26.953	-
			Servicios recibidos	23	(19)	-	-
			Pagos realizados	22	-	-	-
			97.023.000-9	Banco Itaú (3)	Accionista común	Arriendo de local	2.554
Servicios recibidos	3.720	(3.126)				6.555	(5.508)
Pagos realizados	2.050	-				4.641	-
Gasto comun cobrado	-	-				2.878	-
Otros Servicios cobrados	-	-				11.244	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	-	-	226.118	190.015
			Pago de arriendos recibido	-	-	226.118	-
76.040.617-1	Imm. Boulevard Nva. Costanera S.A.	Coligada	Trasposos de fondos otorgados	59.718	-	7.263	-
			Trasposos de fondos recibidos	475.477	-	12.172	-
			Otros servicios prestados	727.739	611.545	172.712	145.136
			Cobro de otros servicios	826.063	-	-	-
			Otros servicios recibidos	-	-	27.370	(23.000)
			Reajustes	128.990	128.990	13	13
76.084.682-1	OK Market S.A.	Accionista común	Gasto común cobrado	-	-	932	-
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda.	Socio común	Intereses	339.872	339.872	669.765	669.765
			Reajustes	289.214	289.214	55	55
76.483.665-0	Inversiones Terra S.P.A. (1)	Accionista indirecto	Intereses devengados	175.719	175.719	186.579	186.579
			Reajustes	204.209	204.209	19	19
			Dividendo provisorio	-	-	7.000	-

Rut	Sociedad	Concepto	31.03.2020 (No auditado)		31.03.2019 (No auditado)		
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.	Filial	Traspos otorgados	412.174	-	-	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolen S.A.	Accionista común	Servicios prestados	607	510	603	507
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	10.050	(10.050)	-	-
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	64.817	(64.817)	8	(8)
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	13.438	(13.438)	2	(2)
76.170.725-6	Copesa S.A.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	-	-	893	(750)
96.920.030-9	Inversiones Marpesa Ltda.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	-	-	22.045	(18.525)
			Servicios pagados	-	-	14.694	-
76.118.395-8	Corp Imagen y Diseño S.A.	Accionista común	Servicios recibidos	-	-	9.590	(9.590)
			Servicios pagados	-	-	12.786	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Coligada	Traspos recibidos	-	-	1.081.494	-
76.265.394-K	Rentas Patio V S.P.A.	Otras partes relacionadas	Traspos otorgados	-	-	4.568	-
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Filial común	Emision de acciones	1.129.905	-	-	-
			Cobro de acciones	1.129.905	-	-	-
76.072.304-5	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	Filial común	Finiquito de contrato de administración	-	-	60.323	-
96.541.340-5	Hotel Corporation Of Chile S.A	Accionista común	Compra de acciones	1.384.890	-	-	-
			Pago de acciones	1.384.890	-	-	-

(1) Con fecha 2 de abril de 2019 se aprobó la fusión por incorporación de VivoCorp Holding SpA. en Inversiones Terra SpA. Al 31 de marzo de 2019 Inversiones Terra SpA. incluye transacciones generadas por VivoCorp Holding SpA. Ver Nota 1.

d. Compensación del personal clave del Grupo

El detalle es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	2.518.641	2.343.895
Dietas a directores	<u>55.260</u>	<u>47.030</u>
Totales	<u><u>2.573.901</u></u>	<u><u>2.390.925</u></u>

(1) Incluye solo dietas recibidas por asistencia a directorios.

10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El detalle de los activos no corrientes mantenidos para la venta, es el siguiente:

Sociedad	31.03.2020 M\$
Inversión en Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.	5.655.559
Plusvalía en Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.	2.243.556
Cuenta corriente Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.	<u>13.653.701</u>
Totales	<u><u>21.552.816</u></u>

Los saldos del rubro son presentados a su valor en libros debido a que los efectos en resultado de esta venta no se han determinado porque se encuentra en proceso de Due diligence. La Administración estima que la diferencia en precio no variará significativamente.

Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I, rol único tributario 76.033.734-K y a Patio Comercial SpA, rol único tributario 76.362.959-7, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., rol único tributario 99.522.360-0, más una cuenta por pagar en favor de Vivocorp S.A..

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios la Administración se encuentra determinando el precio de la operación.

Los cambios en la inversión son los siguientes:

Sociedad	31.03.2020 M\$
Aporte inicial al 18.07.2019	7.035.849
Plusvalía	(2.243.556)
Participación en ganancias de asociadas registradas por el método de la participación	<u>593.173</u>
Saldo final al 31.12.2019	5.385.466
Participación en ganancias de asociadas registradas por el método de la participación	270.093
Traspaso de inversión a activos disponibles para la venta	<u>(5.655.559)</u>
Saldo final al 31.03.2020	<u>-</u>

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

a. Composición

	31.03.2020 (No auditado)			31.12.2019		
	Activo	Amortización	Activo	Activo	Amortización	Activo
	Bruto	Acumulada	Neto	Bruto	Acumulada	Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Software	<u>825.403</u>	<u>(235.547)</u>	<u>589.856</u>	<u>818.722</u>	<u>(204.956)</u>	<u>613.766</u>

b. Movimientos

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial	613.766	662.810
Adiciones (1)	6.681	84.532
Gasto por amortización	<u>(30.591)</u>	<u>(133.576)</u>
Saldo final	<u>589.856</u>	<u>613.766</u>

(1) Al 31 de marzo de 2020 corresponde mejoras en el software de ERP. Al 31 de diciembre de 2019 corresponde al desarrollo de plataforma de gestión del portal web de clientes y proveedores.

12. PLUSVALÍA

El detalle de la plusvalía al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

a. Composición

Rut	Sociedad	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
99.522.580-8	Administradora Edificio CorpGroup S.A. (1)(2)	-	2.241.294
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (1)(2)	-	2.262
Totales		-	2.243.556

b. Movimientos

Movimiento plusvalía al 31 de marzo de 2020 (No auditado)

Sociedad	Administradora Edificio CorpGroup M\$	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	2.241.294	2.262
Traspaso por fusión (2)	(2.241.294)	2.241.294
Reclasificación (3)	-	(2.243.556)
Saldo al 31.03.2020	-	-

- (1) El 18 de julio de 2019 la Sociedad adquirió a sus empresas relacionadas Inversiones Torre CG S.A. y Corpgroup Inversiones Limitada la totalidad de las acciones emitidas de Administradora Edificio Corpgroup S.A. y su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. en la suma de M\$7.035.849 reconociendo un mayor valor pagado de inversión provisorio por M\$2.243.556. Al cierre de los estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de determinación y asignación de los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Dicha determinación tiene plazo de un año para su determinación final y está siendo efectuada internamente por la administración de Vivocorp S.A..
- (2) Con fecha 6 de marzo la filial directa Administradora Edificio Corp Group S.A. se fusionó en la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., siendo esta última su continuadora legal para todos los efectos legales.
- (3) Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial

SpA, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Al 31 de marzo de 2020 la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. no ha sido consolidada y la inversión a valores libros ha sido presentada como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” Ver nota 10.

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

a. Composición

	31.03.2020 (No auditado)			31.12.2019		
	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Vehículos	65.356	(28.010)	37.346	65.356	(25.676)	39.680
Instalaciones	1.015.820	(760.628)	255.192	1.015.820	(717.340)	298.480
Muebles y útiles	259.181	(215.780)	43.401	259.181	(211.217)	47.964
Equipos computacionales	116.734	(87.283)	29.451	116.734	(83.911)	32.823
Totales	<u>1.457.091</u>	<u>(1.091.701)</u>	<u>365.390</u>	<u>1.457.091</u>	<u>(1.038.144)</u>	<u>418.947</u>

b. Movimientos

Al 31 de marzo de 2020 (No auditado):

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	39.680	298.480	47.964	32.823	418.947
Gasto por depreciación (1)	<u>(2.334)</u>	<u>(43.288)</u>	<u>(4.563)</u>	<u>(3.372)</u>	<u>(53.557)</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u>37.346</u>	<u>255.192</u>	<u>43.401</u>	<u>29.451</u>	<u>365.390</u>

(1) El total del gasto por depreciación es registrado en el estado consolidado de resultado en el ítem “Gasto de administración”

Al 31 de diciembre de 2019:

	Vehículos	Instalaciones	Muebles y útiles	Equipos computacionales	Otros	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	48.284	533.651	6.935	107.530	104.366	800.766
Trasposos (2)	733	-	75.547	(61.116)	(15.164)	-
Bajas	-	(60.770)	-	-	(89.202)	(149.972)
Gasto por depreciación (1)	(9.337)	(174.401)	(34.518)	(13.591)	-	(231.847)
Saldo final al 31 de diciembre 2019	<u>39.680</u>	<u>298.480</u>	<u>47.964</u>	<u>32.823</u>	<u>-</u>	<u>418.947</u>

(1) El total de gasto por depreciación es registrado en el estado consolidado de resultados en el ítem “Gasto de administración”.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019, no existen indicadores de deterioro sobre los bienes de propiedad, planta y equipos.

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo.

a) El detalle es el siguiente:

	31.03.2020	31.12.2019
	(No auditado)	
	M\$	M\$
Propiedades de inversión terminadas	675.261.317	709.947.700
Propiedades en proceso	24.275.948	17.939.024
Totales	<u>699.537.265</u>	<u>727.886.724</u>

b) El movimiento es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado)			31.12.2019		
	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$	Total Propiedades de inversión M\$	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$	Total Propiedades de inversión M\$
Saldos iniciales	709.947.700	17.939.024	727.886.724	585.713.084	21.987.140	607.700.224
Adiciones (1) (2)	8.476.453	6.336.924	14.813.377	67.723.474	17.710.519	85.433.993
Trasposos (3)	-	-	-	21.758.635	(21.758.635)	-
Ventas o bajas (4)	(49.539.335)	-	(49.539.335)	-	-	-
Cambios en valor justo	6.376.499	-	6.376.499	34.752.507	-	34.752.507
Totales	<u>675.261.317</u>	<u>24.275.948</u>	<u>699.537.265</u>	<u>709.947.700</u>	<u>17.939.024</u>	<u>727.886.724</u>

- (1) Durante el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2020, las principales adiciones a propiedades de inversión terminadas corresponden la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por la compra de terreno en Coyahique por un monto de M\$5.331.555, adiciones en Vivo Outlet Peñuelas por M\$1.392.826, Vivo Outlet Maipú M\$856.807, Mall Vivo Imperio M\$262.121, Mall del Centro M\$113.884, Vivo Outlet Temuco M\$91.515, Mall Vivo Coquimbo M\$44.042, Mall Panorámico M\$42.648, Mall Vivo Los Trapenses M\$29.194, además de las adiciones de la filial SR Inmobiliaria en Vivo Outlet La Florida por M\$140.657, Strip Center El Milagro por M\$44.657, y Strip Center El Abrazo M\$12.705. además de las adiciones de la filial Inmobiliaria SRR en Vivo San Fernando M\$34.864. Las principales adiciones en proyectos en curso son de la filial Inmobiliaria Puente Ltda por obras en Vivo Outlet Chillan M\$2.584.488 ,Vivo Los Toros por M\$278.175, y de la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. en el proyecto Mall Vivo Santiago por M\$3.474.261.
- (2) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 las principales adiciones a propiedades de inversión terminadas corresponden a activos por derechos de uso reconocidos por la implementación de IFRS 16, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por un monto de M\$5.646.924 y a la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por M\$3.621.462, la adición del edificio Rosario Norte N°660 por un monto ascendente a M\$48.826.350, producto de la compra de acciones de la Administradora Edificio CorpGroup S.A. y su filial directa Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Ver Nota 2.2 b. (i) (5), y a las adiciones de propiedades de inversión terminadas correspondiente a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. en Mall Vivo Imperio M\$4.695.383, Vivo Outlet Temuco M\$1.360.872, Mall Vivo Coquimbo M\$753.922, Mall Vivo Los Trapenses M\$573.080 y Mall Panorámico por un monto de M\$185.982, además de las adiciones de la filial SR Inmobiliaria en Strip Center El Milagro por M\$858.763, Vivo Outlet La Florida por M\$505.437 y Unimarc Ciudad de los Valles por un monto de M\$118.158. Las principales adiciones a propiedades de inversión en proceso corresponden a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por obras en construcción en Vivo Outlet Maipú por M\$5.789.368, Vivo Santiago por M\$3.051.537, Vivo Outlet Peñuelas por M\$3.096.686, Vivo Outlet Chillan M\$1.404.753, Vivo Los Toros por M\$1.264.555, Mall Vivo Antofagasta por M\$363.353, y de la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. en el proyecto Mall Vivo Santiago por M\$2.522.912. Además, la utilidad no realizada por un monto de M\$908.129 correspondiente al 50% de la venta del inmueble donde se ejecuta el proyecto Mall Vivo Santiago, realizada por la filial Inmobiliaria Puente Limitada a la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.

- (3) Durante el año terminado al 31 diciembre de 2019 los traspasos corresponden al término de las obras adicionales de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. del centro comercial Vivo Outlet La Florida y del Strip Center Ciudad de los Valles.
- (4) Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial SpA, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Al 31 de marzo de 2020 la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. no ha sido consolidada. Ver nota 10.

Las propiedades de inversión son presentadas a su valor justo, que ha sido determinado en base a valuaciones realizadas por la Administración. Estas son determinadas bajo la metodología de flujos de caja descontados con una tasa de interés de mercado anual y mensualmente por la variación de la UF.

El detalle de los cambios en valor justo es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Variación por unidades de reajuste (Nota 29)	<u>6.376.499</u>	<u>(145.482)</u>

c) Los ingresos y gastos al 31 de marzo de 2020 y 2019 son los siguientes:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión (Nota 26)	11.873.888	11.635.989
Gastos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arriendos (Nota 27)	(2.173.837)	(2.038.383)

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero.

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Inmobiliaria Puente Ltda.	318.025.742	312.101.314
Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (1)	-	49.630.542
Inmobiliaria SRR S.A.	39.362.828	38.915.663
SR Inmobiliaria S.A.	29.191.642	28.864.277
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	15.498.087	15.498.087
Inmobiliaria SRW S.A.	4.131.924	4.076.569
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	1.445.728	1.427.450
Totales	<u>407.655.951</u>	<u>450.513.902</u>

En nota 19 a) se presenta el valor del pasivo financiero y sus flujos a la fecha de cierre, de los arrendamientos de activos clasificados en propiedades de inversión.

(1) Al 31 de marzo de 2020 se reclasificó el saldo inicial de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Ver nota 2.2 b) y nota 10.

e) Activos libres de gravámenes.

Al 31 de marzo de 2020, el total de las propiedades de inversión que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$210.069.591 (M\$208.843.754 al 31 de diciembre de 2019).

15. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

El detalle de activos por derecho de uso al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

a. Composición

	<u>31.03.2020 (No auditado)</u>			<u>31.12.2019</u>		
	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Activos por derecho de uso (1)	<u>1.416.274</u>	<u>(283.255)</u>	<u>1.133.019</u>	<u>1.416.274</u>	<u>(226.604)</u>	<u>1.189.670</u>

(1) Activos por derechos de uso reconocidos por la implementación de IFRS 16 correspondientes a contratos por arrendamiento de oficinas para uso de la administración.

b. Movimientos

Al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2020:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Saldos iniciales	1.189.670	1.416.274
Gasto por depreciación (2)	<u>(56.651)</u>	<u>(226.604)</u>
Saldos finales	<u><u>1.133.019</u></u>	<u><u>1.189.670</u></u>

(2) El total de gasto por depreciación es registrado en el estado consolidado de resultados en el ítem “Gasto de administración”.

16. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

El movimiento al 31 de marzo de 2020 (No auditado) es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Participación en				Saldo al 31.03.2020 (No auditado) M\$
				Saldo al 01.01.2020 M\$	Ganancia (pérdida) M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros Aumentos (disminuciones) M\$	
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (2)	Chile	CLP	60%	(225.159)	(33.895)	-	189	(258.865)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (3)	Chile	CLP	50%	15.110.014	264.034	-	-	15.374.048
Hotel Corporation of Chile S.A. (4)	Chile	CLP	49%	11.116.411	(1.308.931)	-	2.116.196	11.923.676
Totales				<u>26.001.266</u>	<u>(1.078.792)</u>	<u>-</u>	<u>2.116.385</u>	<u>27.038.859</u>

El movimiento al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Participación en				Saldo al 31.12.2019 M\$
				Saldo al 01.01.2019 M\$	Ganancia (pérdida) M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros aumentos M\$	
Desarrollos Comerciales S.A. (5)	Chile	CLP	-	7.802.974	-	-	(7.802.974)	-
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (2)	Chile	CLP	60%	(185.172)	(40.756)	-	769	(225.159)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (3)	Chile	CLP	50%	6.252.022	8.940.785	-	(82.793)	15.110.014
Hotel Corporation of Chile S.A. (4)	Chile	CLP	49%	-	-	-	11.116.411	11.116.411
Totales				<u>13.869.824</u>	<u>8.900.029</u>	<u>-</u>	<u>3.231.413</u>	<u>26.001.266</u>

(1) Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad posee inversión en la coligada Desarrollos Comerciales II S.A., sobre la cual no ejerce control como se señala en nota 2.2.f) debido a pacto suscrito de actuación conjunta. Dicho pacto señala que el quorum de constitución de sesiones de directorio será de cuatro directores con derecho a voto de un total de cinco y los

acuerdos deberán contar con el voto favorable de al menos cuatro directores con derecho a voto. Vivocorp S.A. tiene derecho a elegir tres directores titulares con sus respectivos suplentes, por lo que, en ningún caso podrá asegurar la mayoría de los votos para tomar acuerdos sobre las decisiones administrativas de la Sociedad. Además, la administración operativa y gestión comercial está bajo el control de los otros accionistas.

- (2) La coligada Desarrollos Comerciales II S.A. registra su inversión en la subsidiaria Desarrollos Comerciales Perú S.A.C. conforme al método de la participación sobre la base de estados financieros preparados bajo las NIIF. El valor de esta inversión asciende al 31 de marzo de 2020 a M\$30.003 (M\$31.497 al 31 de diciembre de 2019), y los resultados determinados sobre esa base, ascienden a una pérdida de M\$1.806 y M\$2.143 por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 y M\$10.009 por el año terminado al 31 de diciembre de 2019.
- (3) La filial Inversiones HH Costanera II S.A. incorpora el valor patrimonial de Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., de la cual posee el 50% de las acciones.
- (4) Con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad adquiere de la sociedad Inversiones HH S.A. el 49% del total de las acciones emitidas, suscritas y pagadas de la sociedad Hotel Corporation of Chile S.A. En esta transacción se incluye un derecho de opción de compra en favor de Vivocorp S.A. por el 51% restante del total de acciones emitidas por la sociedad. Sus principales activos son el edificio donde actualmente opera el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio Vista 360. El precio pagado por las acciones y la opción de compra fue de M\$11.116.411. Al cierre de los estados financieros, la Sociedad se encuentra en proceso de determinación y asignación de los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Dicha determinación tiene plazo de un año para su determinación final y está siendo efectuada internamente por la administración de Vivocorp S.A.
- (5) Con fecha 21 de enero de 2019, se materializó la enajenación de la totalidad de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la sociedad Rentas Patio SpA. por un monto total ascendente a M\$14.100.994.

Al 31 de marzo de 2020, el total de las Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$27.038.860 (M\$26.001.266 al 31 de diciembre de 2019)

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de marzo de 2020 (No auditado) es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje n %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivo corriente M\$	Pasivo no corriente M\$	Patrimonio M\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del período M\$
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	6.008	30.788	453.824	14.414	(431.442)	-	(56.491)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	2.509.735	106.489.367	3.382.526	74.868.480	30.748.096	1.299.501	528.068
Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	Chile	CLP	49%	11.428.530	112.041.315	12.109.108	87.026.705	24.334.032	2.006.319	(2.671.287)

- (1) Los activos asociados al balance de HCC se encuentran ajustados a valor justo.

Al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje Participación %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivo corriente M\$	Pasivo no corriente M\$	Patrimonio M\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del año M\$
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	9.434	31.497	412.446	3.749	(375.264)	-	(67.927)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	2.254.629	102.375.337	3.716.781	70.693.158	30.220.027	5.883.492	17.881.570
Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	Chile	CLP	49%	11.796.449	110.781.767	9.753.244	90.138.419	22.686.553	7.891.371	(11.340.407)

El resultado obtenido por las coligadas al 31 de marzo de 2019 (No auditado) es el siguiente:

Sociedad	Resultado del período M\$	Resultado devengado M\$
Desarrollos Comerciales II S.A.	(6.054)	(3.632)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	234.907	117.454
Totales	228.853	113.821

Test de Deterioro

De acuerdo con lo requerido por la NIC 36 y la política descrita en Nota 2 letra f) al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha determinado que una provisión por deterioro de sus inversiones no es necesaria.

17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En cada fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios el valor de libros de activos y pasivos financieros y su valor justo se detalla a continuación:

a) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de marzo de 2020 (No auditado):

	31.03.2020 (No auditado)		Metodología y supuestos utilizados para cálculo del valor	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro M\$	Valor Justo M\$		Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros						
Fondos mutuos de renta fija	1.687.204	1.687.204	a)	1.687.204	-	-
Propiedades de inversión	699.537.265	699.537.265	c)	-	-	699.537.265
Total activos financieros	701.224.469	701.224.469		1.687.204	-	699.537.265
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	348.593	348.593	a)	348.593	-	-
Total pasivos financieros	348.593	348.593		348.593	-	-

Al 31 de diciembre de 2019:

	31.12.2019		Metodología y supuestos utilizados para cálculo	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$
Activos financieros						
Fondos mutuos de renta fija	1.736.848	1.736.848	a)	1.736.848	-	-
Propiedades de inversión	727.886.724	727.886.724	c)	-	-	727.886.724
Total activos financieros	729.623.572	729.623.572		1.736.848	-	727.886.724
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	9.693	9.693	a)	9.693	-	-
Total pasivos financieros	9.693	9.693		9.693	-	-

No existen pérdidas o ganancias no reconocidas.

b) Metodología y supuestos utilizados en el cálculo del valor justo

A efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 en función del grado en que se observan las entradas a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describe de la siguiente manera:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2 son entradas que no sean los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- Nivel 3 son datos no observables en mercado para el activo o pasivo, sino mediante técnicas de valorización.

c) Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinaron de la siguiente forma:

- Equivalentes al efectivo** - La Sociedad y sus filiales han estimado que el valor justo de este activo es igual a su importe en libros.
- Propiedades de inversión** La Sociedad determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión, realizando proyecciones de los resultados. De estas proyecciones se obtienen tanto los arriendos mínimos, variables y costos, basados en los contratos de arriendo mínimo y variable, sumado además a los contratos operacionales que mantienen los distintos centros comerciales, todo gasto y costo que permita el correcto funcionamiento del activo.

Se determina un flujo de caja proyectado por cada una de las propiedades de inversión, que será el valor al aplicar la respectiva tasa de descuento y que posteriormente nos entregará el valor de la Propiedad de Inversión.

- **Otros pasivos financieros. derivados de cobertura** -Los instrumentos derivados que mantiene la Sociedad y sus filiales corresponden fundamentalmente a operaciones financieras cuyo objetivo es cubrir la volatilidad del tipo de cambio. La gestión de la Sociedad y sus filiales con este tipo de instrumentos está alineada con lo establecido en su política de cobertura aprobada por el Directorio. Se ha establecido en el origen de la cobertura que estas operaciones califiquen para contabilidad de cobertura de valor justo.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Préstamos Bancarios	41.705.404	45.213.558	39.875.767	21.864.292	81.581.171	67.077.850
Obligaciones con el público	884.031	1.069.093	115.656.352	114.570.576	116.540.383	115.639.669
Otros Pasivos Financieros (1)	21.607	9.693	326.986	-	348.593	9.693
Totales	42.611.042	46.292.344	155.859.105	136.434.868	198.470.147	182.727.212

- (1) Corresponde al ajuste a valor de mercado de instrumentos derivados de cobertura (Cross Currency Swap). Los contratos vigentes durante el periodo 2019, fueron prepagados con fecha 06 de agosto de 2019.

a) Préstamos Bancarios

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 2019, es el siguiente:

Préstamos bancarios corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado):

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,72	3,72	2.516.340	-	2.516.340
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,72	3,72	500.568	-	500.568
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,02	4,02	6.742.646	-	6.742.646
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,02	4,02	8.352.830	-	8.352.830
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco BCI (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,60	3,60	5.021.500	-	5.021.500
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	5,41	5,41	9.586.582	-	9.586.582
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.053.000-2	Banco Security (2)	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	1,78	1,78	3.111.966	-	3.111.966
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank (2)	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	4,70	4,70	80.951	-	80.951
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	255.961	711.907	967.868
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	163.991	382.434	546.425
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,00	3,00	2.711.250	-	2.711.250
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,00	3,00	1.305.417	-	1.305.417
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	45.389	126.830	172.219
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	25.344	63.498	88.842
Totales									40.420.735	1.284.669	41.705.404

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

(2) Préstamos que actualizaron sus tasas durante el primer trimestre de 2020

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,60	3,60	2.517.750	-	2.517.750
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,60	3,60	503.550	-	503.550
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,02	4,02	6.719.917	-	6.719.917
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,02	4,02	8.324.673	-	8.324.673
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco BCI (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,02	4,02	5.023.450	-	5.023.450
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	5,41	5,41	9.457.354	-	9.457.354
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.053.000-2	Banco Security	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	2,15	2,15	3.094.975	-	3.094.975
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	TAB + 1	1,14	78.738	3.725.589	3.804.327
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,15	5,15	253.388	704.750	958.138
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	161.090	373.566	534.656
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,12	4,12	2.711.687	-	2.711.687
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,12	4,12	1.305.627	-	1.305.627
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	45.026	125.555	170.581
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	25.093	61.780	86.873
Totales									40.222.318	4.991.240	45.213.558

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total No Corrientes
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	4,70	4,70	18.219.766	-	-	-	-	18.219.766
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	949.210	949.210	949.210	949.210	3.084.932	6.881.772
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	534.355	563.690	594.638	627.281	9.936.786	12.256.750
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	169.107	169.107	169.107	169.107	549.597	1.226.025
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	88.085	92.376	96.741	101.587	912.665	1.291.454
Totales									<u>19.960.523</u>	<u>1.774.383</u>	<u>1.809.696</u>	<u>1.847.185</u>	<u>14.483.980</u>	<u>39.875.767</u>

(1) Préstamos que actualizaron sus tasas durante el primer trimestre de 2020

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total No Corrientes
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,15	5,15	939.666	939.666	939.666	939.666	3.288.832	7.047.496
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	521.960	550.617	580.847	612.733	9.995.250	12.261.407
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	167.407	167.407	167.407	167.407	585.922	1.255.550
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	86.183	90.381	94.783	99.262	929.230	1.299.839
Totales									<u>1.715.216</u>	<u>1.748.071</u>	<u>1.782.703</u>	<u>1.819.068</u>	<u>14.799.234</u>	<u>21.864.292</u>

b) Obligaciones con el público:

Obligaciones con el público corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		
									1 a 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50	3,41	238.606	8.037	246.643
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	2,47	237.652	69.964	307.616
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	2,00	1,70	308.481	21.291	329.772
Totales									784.739	99.292	884.031

Obligaciones con el público corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		
									1 a 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50	3,41	488.463	7.824	496.287
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	2,47	419.540	68.420	487.960
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	2,00	1,70	63.590	21.256	84.846
Totales									971.593	97.500	1.069.093

Obligaciones con el público no corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					
									1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50	3,41	16.483	17.046	17.627	18.228	28.781.782	28.851.166
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	2,47	142.518	28.743.502	-	-	-	28.886.020
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	2,00	1,70	45.819	46.597	47.387	45.505	57.733.858	57.919.166
Totales									204.820	28.807.145	65.014	63.733	86.515.640	115.656.352

Obligaciones con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					Total No Corrientes M\$
									1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50	3,41	16.046	16.594	17.160	17.745	28.501.507	28.569.052
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	2,47	139.372	142.819	28.382.668	-	-	28.664.859
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco Itáu Coprbar	Obligación con el público	UF	Semestral	2,00	1,70	45.743	46.519	47.309	45.429	57.151.665	57.336.665
Totales									201.161	205.932	28.447.137	63.174	85.653.172	114.570.576

Con fecha 25 de enero de 2018, VivoCorp S.A. efectuó la primera colocación en el mercado local de bonos desmaterializados y al portador con cargo a las líneas a 10 y 30 años, inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo los números 883 y 882, respectivamente, el día 09 de enero de 2018, cuyas características más relevantes son las siguientes:

- Bonos de la Serie B, emitidos con cargo a la línea de bonos N°883, por una suma total de UF 1.000.000, con vencimiento el día 5 de enero de 2023. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 2,41%, correspondiente a un spread de colocación de 1,21%. La demanda total alcanzó el equivalente a 2,07 veces el monto de la colocación.
- Bonos de la Serie C, emitidos con cargo a la línea de bonos N°882, por una suma total de UF 1.000.000, con vencimiento el día 5 de enero de 2039. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 3,39%, correspondiente a un spread de colocación de 1,29%. La demanda total alcanzó el equivalente a 2,64 veces el monto de la colocación.

Con fecha 24 de julio de 2019, la Sociedad efectuó la colocación de los bonos serie E en el mercado local, emitidos con cargo a la línea de bonos a 30 años inscrita en el registro de valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el N° 952 de fecha 28 de junio de 2019, cuyas características más relevantes son:

- Bonos de la serie E, por una suma total de UF 2.000.000, con vencimiento el día 15 de junio de 2040. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 1,59%. La serie E emitida cuenta con una clasificación de riesgo de A/Estable por Feller Rate e ICR.

c) Instrumentos Cross Currency Swap

El detalle de los instrumentos Cross Currency Swap al 31 de marzo de 2020 (No auditado) es el siguiente:

RUT	Empresa deudora	RUT	Banco	Tipo de contrato	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto M\$	Activo/Pasivo	Cuentas contables que afectan					
											Total Corriente M\$	Total No Corriente M\$	Resultado	No Realizado M\$	Patrimonio	No Realizado M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (2)	CCS	CLP - UF	5,41	3,52	Préstamo	9.624.139	Pasivos de cobertura	21.607	-	Resultado integral por swap	4.837	Otras reservas	13.077
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Scotiabank (1)	CCS	Dólar - UF	0,85	0,80	Préstamo	17.636.557	Pasivos de cobertura	-	326.986	Resultado integral por swap	(80.220)	Otras reservas	(216.892)
Totales		Totales									21.607	326.986		(75.383)		(203.815)

El detalle de los instrumentos Cross Currency Swap al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

RUT	Empresa deudora	RUT	Banco	Tipo de contrato	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto M\$	Activo/Pasivo	Cuentas contables que afectan					
											Total Corriente M\$	Total No Corriente M\$	Resultado	No Realizado M\$	Patrimonio	No Realizado M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (2)	CCS	CLP - UF	5,41	3,52	Préstamo	9.624.139	Pasivos de cobertura	9.693	-	Resultado integral por swap	(3.090)	Otras reservas	(8.356)
Totales		Totales									9.693	-		(3.090)		(8.356)

- (1) El contrato cross currency swap fue tomado con fecha 26 de febrero de 2020 entre Inmobiliaria Puente Limitada y el Banco Scotiabank, su objetivo fue para cubrir las variaciones de moneda UF/dólar. Dicho contrato tiene vencimiento el 26 de agosto de 2021 y ha sido registrado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo.
- (2) El contrato cross currency swap fue tomado con fecha 27 de diciembre de 2019 entre Vivo Corp S.A. y el Banco Estado de Chile. su objetivo fue cubrir las variaciones de moneda. Dicho contrato tiene vencimiento el 21 de diciembre de 2020 y ha sido registrado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo.

19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
	(No auditado)		(No auditado)		(No auditado)	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arrendamiento Financiero	7.308.734	20.566.702	211.402.890	224.797.286	218.711.624	245.363.988
Pasivos por arrendamientos (1)	403.089	394.029	15.001.416	14.952.230	15.404.505	15.346.259
Totales	7.711.823	20.960.731	226.404.306	239.749.516	234.116.129	260.710.247

(1) Pasivos por arrendamientos por adopción de IFRS 16 al 01 de enero de 2019.

a. Arriendos Financieros

El detalle de los arriendos financieros al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	Total Corrientes MS
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	284.137	875.083	1.159.220
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	373.614	1.010.867	1.384.481
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	98.758	307.465	406.223
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	18.734	57.669	76.403
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	440.858	1.358.788	1.799.646
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	32.205	99.060	131.265
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	168.397	380.284	548.681
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	223.118	450.669	673.787
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80	5,80	6.576	20.436	27.012
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	161.918	501.779	663.697
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	49.260	85.420	134.680
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	22.205	68.330	90.535
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	35.059	83.390	118.449
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,63	5,63	13.983	29.783	43.766
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	50.889	-	50.889
Totales									1.979.711	5.329.023	7.308.734

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	277.621	855013	1.132.634
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	370.927	985845	1.356.772
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	95.963	299389	395.352
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	430.643	1327563	1.758.206
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	28.663	86512	115.175
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	130.716	369103	499.819
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	219.627	440388	660.015
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80	5,80	6.466	19857	26.323
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	169.348	489180	658.528
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	39.338	82987	122.325
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	21.705	66792	88.497
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	34.464	81558	116.022
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,63	5,63	9.424	28940	38.364
99.552.360-0	Inmobiliaria Edificio Corp Group S.A.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Al Vencimiento	5,40	5,40	349.669	1.108.111	1.457.780
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	12.140.890	0	12.140.890
Totales									<u>14.325.464</u>	<u>6.241.238</u>	<u>20.566.702</u>

Arriendos financieros no corrientes al 31 de marzo de 2020 (No aditado):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 4 años M\$	Más de 4 hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	1.221.565	1.287.263	1.356.494	1.429.449	35.075.981	40.370.752
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	1.403.368	1.471.531	1.541.555	1.617.878	39.248.637	45.282.989
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	429.242	450.968	474.466	499.188	8.959.393	10.813.257
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	87.329	85.048	89.539	94.266	1.430.728	1.786.910
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.897.104	1.999.514	2.107.453	2.221.222	41.772.532	49.997.825
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	137.981	145.040	152.460	160.261	3.300.856	3.896.598
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	526.474	551.482	576.359	605.054	9.672.485	11.931.854
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	628.833	662.323	697.596	734.749	16.304.065	19.027.566
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80	5,80	28.578	30.236	31.959	33.843	156.166	280.782
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	698.872	735.640	773.738	815.065	5.440.556	8.463.871
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	129.939	127.195	134.572	142.377	2.075.399	2.609.482
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	103.401	100.621	105.853	111.357	2.138.577	2.559.809
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	116.002	121.756	127.795	134.134	1.258.983	1.758.670
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,63	5,63	41.651	44.067	46.577	49.324	227.601	409.220
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	-	-	-	-	12.213.305	12.213.305
Totales									<u>7.450.339</u>	<u>7.812.684</u>	<u>8.216.416</u>	<u>8.648.167</u>	<u>179.275.284</u>	<u>211.402.890</u>

Arriendos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años	Corrientes	
									MS	MS	MS	MS	MS	MS
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	1.193.550	1.257.740	1.325.384	1.396.666	35.084.075	40.257.415
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	1.372.926	1.439.610	1.509.533	1.581.366	39.263.311	45.166.746
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	418.940	441.426	463.769	487.933	8.995.220	10.807.288
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.853.508	1.953.563	2.059.022	2.170.175	41.913.136	49.949.404
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	120.503	126.668	133.148	139.961	2.953.623	3.473.903
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	515.251	539.726	565.363	590.866	9.729.129	11.940.335
76.014.448-7	Inmobiliaria SRP S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	614.488	647.214	681.683	717.988	16.325.560	18.986.933
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80	5,80	27.901	29.519	31.231	33.010	163.181	284.842
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	683.726	719.694	757.560	796.795	5.577.813	8.535.588
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	116.251	122.993	130.126	137.674	2.114.222	2.621.266
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	93.099	97.940	103.033	108.391	2.154.444	2.556.907
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	113.455	119.082	124.988	131.188	1.280.125	1.768.838
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,63	5,63	40.663	43.022	45.517	48.110	237.826	415.138
99.552.360.0	Inmobiliaria Edificio Corp Group S.A	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Al Vencimiento	5,40	5,40	1.559.163	1.633.427	1.722.838	1.817.144	21.300.111	28.032.683
Totales									<u>8.723.424</u>	<u>9.171.624</u>	<u>9.653.195</u>	<u>10.157.267</u>	<u>187.091.776</u>	<u>224.797.286</u>

La tasa nominal es igual a la tasa efectiva, ya que no existen costos financieros adicionales significativos que justifiquen la determinación de una tasa efectiva.

b. Pasivos por arrendamiento

El detalle de los pasivos por arrendamiento al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado).

Tipo de Contrato	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corriente M\$
Contrato arriendo terrenos	32.461	100.314	132.775
Contrato arriendo oficinas (*)	66.347	203.967	270.314
Totales	<u>98.808</u>	<u>304.281</u>	<u>403.089</u>

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre 2019

Tipo de Contrato	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corriente M\$
Contrato arriendo terrenos	31.745	97.932	129.677
Contrato arriendo oficinas (*)	64.883	199.469	264.352
Totales	<u>96.628</u>	<u>297.401</u>	<u>394.029</u>

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado).

Tipo de Contrato	Más de 1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 4 años M\$	Más de 4 hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
Contrato arriendo terrenos	148.002	168.843	193.926	212.747	13.082.550	13.806.068
Contrato arriendo oficinas (*)	283.830	298.022	312.923	300.573	-	1.195.348
Totales	<u>431.832</u>	<u>466.865</u>	<u>506.849</u>	<u>513.320</u>	<u>13.082.550</u>	<u>15.001.416</u>

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 diciembre de 2019

Tipo de Contrato	Más de 1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 4 años M\$	Más de 4 hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
Contrato arriendo terrenos	140.865	161.586	187.623	204.139	13.006.559	13.700.772
Contrato arriendo oficinas (*)	277.571	291.449	306.021	321.322	55.095	1.251.458
Totales	<u>418.436</u>	<u>453.035</u>	<u>493.644</u>	<u>525.461</u>	<u>13.061.654</u>	<u>14.952.230</u>

(*) Contrato de arriendo de oficinas para uso de la administración que la Sociedad mantiene con la sociedad relacionada H.P.V. S.A

20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Proveedores nacionales	5.143.939	5.567.359
Acreedores varios	1.846	4.585
Retenciones	1.118.808	802.848
Provisiones (1)	2.208.380	1.266.450
Totales	8.472.973	7.641.242

(1) Bajo esta clase de provisión, se agrupan los desembolsos que realizará la Sociedad a futuro por servicios recibidos, bienes adquiridos y estimaciones de gastos con base suficiente a la espera de su formalización o realización.

El resumen de cuentas por pagar a proveedores es el siguiente:

Proveedores con pago al día al 31 de marzo de 2020 (No auditado):

	Monto según plazos de pago al 31 de marzo de 2020 (No auditado)						Total M\$
	hasta 30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	121-365 días M\$	366 días y más M\$	
Servicios	1.783.435	83.117	4.173	-	556	-	1.871.281
Construcción	3.231.836	7.230	33.592	-	-	-	3.272.658
Totales	5.015.271	90.347	37.765	-	556	-	5.143.939

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2019:

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2019						Total M\$
	hasta 30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	121-365 días M\$	366 días y más M\$	
Servicios	1.965.584	13.002	2.521	-	556	-	1.981.663
Construcción	3.463.984	10.524	111.188	-	-	-	3.585.696
Totales	5.429.568	23.526	113.709	-	556	-	5.567.359

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

31.03.2020 (No auditado)		31.12.2019	
Proveedores	Porcentaje de representatividad	Proveedores	Porcentaje de representatividad
Flesan S.A.	26,06%	Grupo American Facility S.A.	21,81%
Enel Distribucion Chile S.A.	16,58%	Empresa Constructora Tecsa S.A.	21,14%
Empresa Constructora Tecsa S.A.	12,74%	Enel Distribucion Chile S.A.	20,58%
Constructora Inarco S.A.	9,53%	Grupo 2M S.A.	12,39%
Uno desarrollos constructivos Spa.	3,33%	Constructora Ebetesa S.A.	5,93%
Ascensores Schindler S.A	1,65%	D+S Arquitectura Spa	1,94%
JV servicios Integrales de seguridad	1,37%	Mujica Consultores y Cia. Ltda.	1,42%
Sociedad Morales Aravena limitada.	0,92%	Empresa Constructora Valentino Spa.	1,09%
Constructora Ebetesa S.A.	0,47%	Ascensores Schindler S.A	0,76%
Empresa Constructora Valentino Spa.	0,12%	Asesorias Itransporte Spa.	0,55%

21. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle al 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Participación en utilidades y bonos	653.043	2.270.174
Provisión de vacaciones	458.430	568.459
Totales	1.111.473	2.838.633

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01 de enero al 31 de marzo de 2020 (No auditado)		01 de enero al 31 de diciembre de 2019	
	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$
Saldo inicial	2.270.174	568.459	4.484.389	518.029
Provisiones adicionales	589.762	109.699	2.169.218	387.389
Provisión utilizada	(2.206.893)	(219.728)	(4.383.433)	(336.959)
Saldo final	653.043	458.430	2.270.174	568.459

22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de otros pasivos no financieros no corrientes es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	2.294.369	2.109.395
Ingresos anticipados	<u>10.726</u>	<u>226.252</u>
Totales	<u><u>2.305.095</u></u>	<u><u>2.335.647</u></u>

(1) Corresponden a garantías recibidas de los locatarios de los centros comerciales.

23. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) A continuación, se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en los estados consolidados de resultados integrales correspondiente a los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados):

Gasto por impuesto a las ganancias	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Gasto por impuestos corrientes	(615.963)	(3.108.647)
Reclasificación a resultado integral por swap de cobertura	<u>(75.383)</u>	<u>(51.415)</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto	<u>(691.346)</u>	<u>(3.160.062)</u>
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(633.543)</u>	<u>(1.261.601)</u>
Totales	<u><u>(1.324.889)</u></u>	<u><u>(4.421.663)</u></u>

b) El cargo total del año se puede reconciliar con la ganancia contable de la siguiente manera:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Utilidad contable antes de impuesto	4.562.694	9.321.961
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal 27%.	<u>(1.231.927)</u>	<u>(2.516.929)</u>
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes (1)	82.421	(1.813.966)
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos (2)	<u>(175.383)</u>	<u>(90.768)</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>(1.324.889)</u>	<u>(4.421.663)</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente al impuesto asociado a la utilidad tributaria determinada en la venta de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. (Ver nota 16 a) (1)) y a la participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación.

(2) Al 31 de marzo de 2020 corresponde principalmente a provisión adicional de impuestos de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por partidas no reclamadas de las liquidaciones practicada por el Servicio de Impuestos Internos. Ver nota 37.

c) El detalle de los impuestos corrientes al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Activos por impuestos corrientes, netos		
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias (1)	574.592	62.727
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(189.359)	(94.295)
Pagos provisionales mensuales (PPM)	<u>1.898.182</u>	<u>1.785.661</u>
Total activos por impuestos corrientes, netos	<u>2.283.415</u>	<u>1.754.093</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos por impuestos corrientes, netos		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	3.915.190	3.394.293
Pagos provisionales mensuales (PPM)	(1.849.898)	(1.587.103)
Otros créditos al impuesto de primera categoría	<u>(260.370)</u>	<u>(260.370)</u>
Total pasivos por impuestos corrientes, netos	<u>1.804.922</u>	<u>1.546.820</u>

(1) Créditos provenientes de Inmobiliaria Ovalle S.A. e Inmobiliaria Puente Ltda. A juicio de la Administración, no existe riesgo de recuperabilidad de dichos montos, por las reclamaciones presentadas en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos a las filiales Inmobiliaria Ovalle S.A. e Inmobiliaria Puente Ltda. (Ver nota 37).

d) Los activos y pasivos por impuestos diferidos en cada año se detallan a continuación:

Activos por impuestos diferidos	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Pérdidas fiscales	1.198.961	2.804.201
Activos en leasing, neto	101.108	69.466
Provisión gastos operacionales	29.323	36.987
Deterioro cuentas por cobrar	272.011	256.373
Obligaciones con el público	326.866	278.636
Obligaciones por arrendamientos	1.222.815	1.191.791
Provisión de vacaciones	123.776	153.484
Total activos por impuestos diferidos	3.274.860	4.790.938

Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Propiedades de inversión	47.419.394	46.458.760
Propiedades de inversión en leasing, neto	22.538.479	25.301.612
Activos intangibles distintos de la plusvalía	6.618	7.891
Propiedades, planta y equipos	55.276	65.198
Préstamos bancarios	79.274	46.048
Total pasivos por impuestos diferidos	70.099.041	71.879.509

El detalle de las pérdidas tributarias por la Sociedad que las origina es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Administradora e Inmobiliaria Edificio S.A. (1)	-	6.271.826
VivoCorp S.A.	2.484.874	-
Inmobiliaria SRR S.A.	990.711	1.101.315
CAI Constructora S.A.	573.270	567.519
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	308.393	85.144
Inmobiliaria Ovalle S.A.	52.074	1.895.796
Inmobiliaria SRBG S.A.	18.400	17.156
Inversiones HH Costanera II S.A.	12.874	12.752
Inmobiliaria Puente Ltda.	-	398.648
Inmobiliarias Regionales S.A.	-	24.981
Administradora Edificio Corp Group S.A.	-	10.793
	<u>4.440.596</u>	<u>10.385.930</u>
Totales	<u>4.440.596</u>	<u>10.385.930</u>

(1) Al 31 de marzo de 2020 se reclasificó el saldo inicial de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Ver nota 2.2 b) y nota 10.

24. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Al 31 de marzo de 2020 (No auditado), el capital de la Sociedad es el siguiente:

Capital

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Unica	<u>119.575.860</u>	<u>119.575.860</u>

b) Número de acciones

Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Serie única	<u>87.855.612</u>	<u>87.855.612</u>	<u>87.855.612</u>

c) Accionistas controladores

Con fecha 1 de abril de 2019, Inversiones Terra SpA., adquirió de VolcomCapital Capital Estructurado Fondo Inmobiliario, la totalidad de las acciones que el Fondo mantenía en VivoCorp Holding SpA., accionista controladora de VivoCorp S.A., además de una acción que el Fondo mantenía en la Sociedad.

Con fecha 2 de abril de 2019 se aprobó la fusión por incorporación de VivoCorp Holding SpA. en Inversiones Terra SpA. Como consecuencia de ello, Inversiones Terra SpA., como sociedad absorbente, sobreviviente y continuadora legal, adquirió todos los activos y pasivos de VivoCorp Holding SpA., sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones.

Con fecha 13 de junio de 2019, la sociedad controladora Inversiones Terra SpA., y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, celebraron un contrato de compraventa de acciones, en virtud del cual, BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión adquirió el 25% de la propiedad accionaria.

Las acciones emitidas y pagadas de VivoCorp S.A. son de propiedad de las sociedades accionistas que se indican a continuación:

Principales accionistas

	31.03.2020 (No auditado)	31.12.2019
Inversiones Terra SpA.	75,00%	75,00%
BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión	25,00%	25,00%
Totales	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

d) Otras reservas

El movimiento de las otras reservas al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados), es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado)			31.03.2019 (No auditado)		
	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$
Saldo inicial	(8.356)	3.431.852	3.423.496	(2.312.572)	3.430.942	1.118.370
Reserva por cobertura de flujo de efectivo, neto de impuestos (1)	(203.815)	-	(203.815)	(139.011)	-	(139.011)
Reservas coligadas (2)	731.304	187	731.491	-	(274)	(274)
Totales	<u>519.133</u>	<u>3.432.039</u>	<u>3.951.172</u>	<u>(2.451.583)</u>	<u>3.430.668</u>	<u>979.085</u>

- (1) Al 31 de marzo de 2020, corresponde al efecto de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por el mark to market del cross currency swap por la deuda contraída por VivoCorp S.A. con el banco Estado. Al 31 de marzo de 2019 corresponde al mark to market del cross currency swap por deuda contraída con Banco Itaú de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. y por la deuda contraída por filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. con el banco Scotiabank

- (2) Corresponde al reconocimiento del efecto de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por el mark to market del cross currency swap por la deuda contraída por la coligada Hotel Corporation of Chile S.A. y al reconocimiento de las reservas de las coligadas Desarrollos Comerciales II.

e) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Saldo inicial	163.199.405	158.895.226
Cambio en políticas contables (1)	-	(2.808.209)
Utilidad del período	3.110.442	4.586.782
Dividendo pagado (2)	-	(7.434.222)
Totales	<u><u>166.309.847</u></u>	<u><u>153.239.577</u></u>

- (1) Corresponde a ajuste por primera adopción de IFRS 16, ver nota 2.3 a).
- (2) En sesión extraordinaria de directorio, de fecha 21 de enero de 2019, la Sociedad acordó repartir un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio 2019, por un monto total equivalente a M\$7.434.222.

La provisión de dividendo mínimo asciende al 50% de las utilidades líquidas distribuibles. Al 31 de marzo de 2020 no existe utilidad líquida distribuible, por lo tanto no se ha provisionado dividendo mínimo. Al 31 de diciembre de 2019, la utilidad líquida distribuible asciende a M\$8.859.198, el cálculo de la provisión del dividendo mínimo corresponde al 30% y asciende a M\$2.657.759 y se pago un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio por un monto total de M\$7.434.222, no registrándose al 31 de diciembre de 2019 provisión de dividendo mínimo.

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados), es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	3.110.442	4.586.782
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	(4.356.636)	112.916
Utilidad líquida distribuible del período	<u><u>-</u></u>	<u><u>4.699.698</u></u>

f) Participaciones no controladoras

Al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, se presenta bajo este rubro la participación de los Accionistas minoritarios en el patrimonio y resultados de las filiales consolidadas, de acuerdo con lo siguiente:

	Interés minoritario %	Interés minoritario		Interés minoritario		Interés minoritario	
		patrimonio M\$	resultado M\$	patrimonio M\$	resultado M\$	patrimonio M\$	resultado M\$
Inmobiliaria Río Lluta S.A.	53,18%	1.074.155	26.264	1.047.892	135.523	1.023.755	9.572
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	656.225	22.391	633.834	218.957	449.453	20.443
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	3.574.984	159.176	3.415.824	1.949.679	1.674.051	129.383
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	54,10%	466.180	9.088	457.092	65.947	400.623	3.149
Inmobiliaria SRBG S.A.	54,10%	(5.198)	(361)	(4.836)	(915)	(4.082)	(161)
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	50,00%	8.189.055	(45.660)	7.104.812	(66.181)	853	18
Inmobiliarias Regionales S.A.	8,21%	1.123	31	1.091	274	-	-
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	6.567.758	201.504	6.366.253	1.231.852	5.381.880	139.421
CAI Constructora S.A.	0,01%	(14)	0	(14)	(6)	(8)	-
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	1.411.381	25.022	1.386.359	890.438	514.182	11.691
Totales		<u>21.935.648</u>	<u>397.456</u>	<u>20.408.307</u>	<u>4.425.568</u>	<u>9.440.707</u>	<u>313.516</u>

25. GANANCIA POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año. La utilidad por acción diluida incluye las acciones incrementales de los planes de compensación basados en acciones asumidas como ejercidas a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

El Grupo no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Ganancia por acción básica:		
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	3.110.442	4.586.782
Promedio ponderado de número de acciones	87.856	87.856
Ganancia básica por acción \$	35,40	52,21

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Ingresos por arriendos de locales	11.873.888	11.635.989
Ingresos por comisiones	220.013	153.429
Totales	<u>12.093.901</u>	<u>11.789.418</u>

27. COSTO DE VENTAS

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Costos por arriendos de locales	<u>2.173.837</u>	<u>2.038.383</u>

28. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados) el detalle es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Gasto por remuneraciones	1.928.714	2.137.839
Gasto por asesorías	288.424	464.594
Gastos administrativos	225.481	359.119
Gastos de sistemas y comunicación	196.252	161.187
Gasto por depreciación	110.208	121.372
Gasto por amortización	30.591	33.885
Otros gastos	82.116	36.036
Totales	<u>2.861.786</u>	<u>3.314.032</u>

29. OTRAS GANANCIAS

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	31.03.2020	31.03.2019
	(No auditado)	(No auditado)
	M\$	M\$
Revaluación de propiedades de inversión	6.376.499	(145.482)
Utilidad en venta de acciones coligada (1)	-	6.273.843
Otras ganancias	41.156	17.289
Totales	<u>6.417.655</u>	<u>6.145.650</u>

(1) Corresponde a la utilidad en venta de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la sociedad Renta Patio I SpA. (Ver Nota 16 a) (1)).

30. COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	31.03.2020	31.03.2019
	(No auditado)	(No auditado)
	M\$	M\$
Intereses obligación en leasing	2.628.380	2.849.001
Intereses obligaciones bancarias	664.898	1.008.654
Obligaciones con el público	648.733	389.948
Intereses pasivos por arrendamientos	181.811	179.979
Otros gastos	38.005	20.364
Totales	<u>4.161.827</u>	<u>4.447.946</u>

31. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Intereses por colocaciones	30.797	41.897
Intereses deudores comerciales	13.879	-
Intereses préstamos a empresas relacionadas	544.082	856.344
Totales	<u>588.758</u>	<u>898.241</u>

32. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Préstamos a empresas relacionadas	497.953	332
Obligaciones bancarias	(478.224)	(3)
Obligación en leasing	(2.197.811)	(1.840)
Obligaciones con el público	(1.164.815)	-
Pasivos por arrendamientos	(155.104)	(44)
Otros	18.116	208
Totales	<u>(3.479.885)</u>	<u>(1.347)</u>

33. MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Rubro		31.03.2020	31.12.2019
		(No auditado) M\$	(No auditado) M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos chilenos	8.239.591	6.641.245
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	708.211	496.134
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos	9.309.885	10.833.946
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento	17.591	443.115
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	352.802	790.405
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	2.581.625	2.547.471
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	2.283.415	1.754.093
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos chilenos	<u>21.552.816</u>	<u>-</u>
Total activos corrientes		<u>45.045.936</u>	<u>23.506.409</u>
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	198.479	198.479
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento	1.368.952	1.300.630
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	58.616.449	58.026.681
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos	27.038.859	16.956.028
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos	589.856	613.766
Plusvalía	Pesos chilenos	-	11.288.794
Propiedades, planta y equipos	Pesos chilenos	365.390	1.608.617
Propiedades de inversión	Unidad de fomento	699.537.265	727.886.724
Activos por derecho de uso	Pesos chilenos	1.133.019	-
Activo por impuesto diferido	Pesos chilenos	<u>3.274.860</u>	<u>4.790.938</u>
Total activos no corrientes		<u>792.123.129</u>	<u>822.670.657</u>
	Pesos chilenos	74.848.704	55.773.966
	Unidad de fomento	<u>762.320.361</u>	<u>790.403.100</u>
Total activos		<u>837.169.065</u>	<u>846.177.066</u>

Rubro	Moneda	Hasta 90 días		90 días hasta 1 año		Totales corrientes	
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
		(No auditado) M\$	M\$	(No auditado) M\$	M\$	(No auditado) M\$	M\$
Pasivos corrientes							
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	36.737.133	36.564.008	-	-	36.737.133	36.564.008
Otros pasivos financieros, corrientes	Dólar	80.951	-	-	-	80.951	-
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	4.387.390	4.639.596	1.405.568	5.088.740	5.792.958	9.728.336
Pasivos por arrendamientos, corrientes	Unidad de fomento	2.078.519	14.422.092	5.633.304	6.538.639	7.711.823	20.960.731
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	Pesos chilenos	8.472.973	7.641.242	-	-	8.472.973	7.641.242
Pasivos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	1.804.922	1.546.820	-	-	1.804.922	1.546.820
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	1.111.473	2.838.633	-	-	1.111.473	2.838.633
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	<u>233.674</u>	<u>501.763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>233.674</u>	<u>501.763</u>
Total pasivos corrientes		<u>54.907.035</u>	<u>68.154.154</u>	<u>7.038.872</u>	<u>11.627.379</u>	<u>61.945.907</u>	<u>79.781.533</u>
	Pesos chilenos	48.360.175	49.092.466	-	-	48.360.175	49.092.466
	Unidad de fomento	6.465.909	19.061.688	7.038.872	11.627.379	13.504.781	30.689.067
	Dólar	<u>80.951</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80.951</u>	<u>-</u>
Totales		<u>54.907.035</u>	<u>68.154.154</u>	<u>7.038.872</u>	<u>11.627.379</u>	<u>61.945.907</u>	<u>79.781.533</u>

31.03.2020							
Rubro	Moneda	1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	Total M\$
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	1.945.577	30.581.528	1.874.710	1.910.918	101.326.606	137.639.339
Otros pasivos financieros, no corrientes	Dólar	18.219.766	-	-	-	-	18.219.766
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	7.882.171	8.279.549	8.723.265	9.161.487	192.357.834	226.404.306
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	8.783.084	8.783.084
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	2.305.095	2.305.095
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	70.099.041	70.099.041
Total pasivos no corrientes		-	-	-	-	374.871.660	463.450.631
	Pesos chilenos	-	-	-	-	70.099.041	70.099.041
	Unidad de fomento	9.827.748	38.861.077	10.597.975	11.072.405	304.772.619	375.131.824
	Dólar	18.219.766	-	-	-	-	18.219.766
Totales		<u>28.047.514</u>	<u>38.861.077</u>	<u>10.597.975</u>	<u>11.072.405</u>	<u>374.871.660</u>	<u>463.450.631</u>
31.12.2019							
Rubro	Moneda	1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	Total M\$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	1.916.377	1.954.003	30.229.840	1.882.242	100.452.406	136.434.868
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	9.141.860	9.624.659	10.146.839	10.682.728	200.153.430	239.749.516
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	8.694.779	8.694.779
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	694.146	694.146
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	2.335.647	2.335.647
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	71.879.509	71.879.509
Total pasivos no corrientes		-	-	-	-	384.209.917	459.788.465
	Pesos chilenos	-	-	-	-	72.573.655	72.573.655
	Unidad de fomento	11.058.237	11.578.662	40.376.679	12.564.970	311.636.262	387.214.810
Totales		<u>11.058.237</u>	<u>11.578.662</u>	<u>40.376.679</u>	<u>12.564.970</u>	<u>384.209.917</u>	<u>459.788.465</u>

34. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los estados financieros de las principales filiales al 31 de marzo de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2020 (No auditado):

	Inmobiliaria Ovalle S.A. M\$	Inmobiliaria Puente Ltda M\$	Inversiones HH Costanera II S.A. M\$	CAI Constructora S.A. M\$	Totales M\$
Total activos, corrientes	6.574.549	8.300.341	453.262	233.882	15.562.034
Total ativos, no corrientes	207.449.477	495.437.338	28.207.293	206.181	731.300.289
Total activos	214.024.026	503.737.679	28.660.555	440.063	746.862.323
Total pasivos, corrientes	38.299.043	118.448.504	907.273	579.430	158.234.250
Total pasivos, no corrientes	89.862.919	254.886.463	13.639.475	-	358.388.857
Total pasivos	128.161.962	373.334.967	14.546.748	579.430	516.623.107
Ingresos	6.449.309	11.908.101	264.034	11	18.621.455
Gastos	(3.775.349)	(9.075.154)	(13.818)	1.423	(12.862.898)
Resultado	2.673.960	2.832.947	250.216	1.434	5.758.557

Al 31 de diciembre 2019:

	Inmobiliaria Ovalle S.A. M\$	Inmobiliaria Puente Ltda M\$	Inversiones HH Costanera II S.A. M\$	CAI Constructora S.A. M\$	Administradora Edificio CorpGroup S.A. MS	Totales M\$
Total activos, corrientes	5.874.492	9.426.896	530.039	233.667	1.384.100	17.449.194
Total activos, no corrientes	205.619.405	476.502.281	27.361.816	204.628	51.237.651	760.925.781
Total activos	211.493.897	485.929.177	27.891.855	438.295	52.621.751	778.374.975
Total pasivos, corrientes	38.739.865	138.601.015	524.281	579.096	15.343.806	193.788.063
Total pasivos, no corrientes	89.565.931	220.676.698	13.503.986	-	31.892.479	355.639.094
Total pasivos	128.305.796	359.277.713	14.028.267	579.096	47.236.285	549.427.157
Ingresos	34.662.565	48.842.731	8.941.700	26.909	4.727.119	97.201.024
Gastos	(17.270.523)	(40.105.679)	(37.318)	(87.334)	(3.567.716)	(61.068.570)
Resultado	17.392.042	8.737.052	8.904.382	(60.425)	1.159.403	34.973.051

35. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2020 (No auditado)

Pasivos que se originan de actividades de	Saldo inicial (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Diferencias de cambio M\$	Intereses devengados (2) M\$	Otros cambios M\$	
Préstamos bancarios (Nota 18)	67.077.850	13.608.956	(977.623)	79.709.183	1.068.092	796.822	7.074 (3)	81.581.171
Arrendamiento financiero (Nota 19)	260.710.247	1.857.811	(4.916.196)	257.651.862	2.352.915	2.810.191	(28.698.839) (3)(4)	234.116.129
Obligaciones con el público (Nota 18)	115.639.669	-	(912.834)	114.726.835	1.164.815	648.733	-	116.540.383
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 18)	9.693	-	-	9.693	191.625	(131.924)	279.199 (5)	348.593
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	9.388.925	1.129.904	-	10.518.829	88.305	-	(1.824.050) (6)	8.783.084
Totales	452.826.384	16.596.671	(6.806.653)	462.616.402	4.865.752	4.123.822	(30.236.616)	441.369.360

- (1) Saldo corriente y no corriente
- (2) Devengamiento de intereses.
- (3) Corresponde a intereses activados
- (4) Corresponde a intereses activados por M\$171.833 y M\$613.948 a la obligación contraída no efectiva de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y a la reclasificación del saldo de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Ver nota 2.2 b) y nota 10.
- (5) Corresponde al resultado por cobertura de flujo de efectivo de la Sociedad con el banco Estado, y de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. con el banco Scotiabank
- (6) Corresponde al aumento de capital de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago S.p.A. y a la reclasificación del saldo de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Ver nota 2.2 b) y nota 10.

Al 31 de marzo de 2019 (No auditado):

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo inicial (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Diferencias de cambio M\$	Intereses devengados (2) M\$	Otros cambios M\$	
Préstamos bancarios (Nota 18)	71.708.308	-	(833.282)	70.875.026	43	1.164.866	(14.662) (3)	72.025.273
Arrendamiento financiero (Nota 19)	212.582.043	2.281.266	(4.509.287)	210.354.022	(1.884)	3.028.980	14.903.566 (5)	228.284.684
Obligaciones con el público (Nota 18)	56.833.520	-	(888.667)	55.944.853	-	389.948	-	56.334.801
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 18)	9.833.093	-	-	9.833.093	(46)	(156.212)	190.426 (4)	9.867.261
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	9.017.545	-	(7.434.222)	1.583.323	(10)	-	7.434.222 (6)	9.017.535
Totales	359.974.509	2.281.266	(13.665.458)	348.590.317	(1.897)	4.427.582	22.513.552	375.529.554

- (1) Saldo corriente y no corriente.

- (2) Devengamiento de intereses.
- (3) Intereses activados de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.
- (4) Resultado por cobertura de flujo de efectivo de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.
- (5) Corresponde a Pasivos por arrendamientos (IFRS 16)
- (6) Dividendo provisorio del período.

El detalle de los otros pagos por actividades de operación al 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.03.2020 (No auditado) M\$	31.03.2019 (No auditado) M\$
Impuestos y retenciones pagadas	1.698.750	2.403.709
Impuesto territorial pagado	-	822.507
Totales	<u>1.698.750</u>	<u>3.226.216</u>

36. COMBINACION DE NEGOCIO

Con fecha 18 de julio de 2019, la Sociedad y su filial directa Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Administradora Edificio CorpGroup S.A., sociedad que ejerce el control sobre la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. a través de la administración.

En dicha operación la sociedad y su filial directa Inmobiliaria Puente Limitada pagaron un precio total de M\$7.035.849. Esta operación ha sido reconocido conforme al método de adquisición, determinando a la fecha de compra una plusvalía provisorio de M\$2.243.556.

Al cierre de los estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de apertura del precio pagado identificando los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, en función a un estudio efectuado por la gerencia. Ver Nota 10.

37. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2020 de la sociedad VivoCorp S.A. y sus sociedades filiales, podemos informar, sobre la base de circunstancias, hechos y documentos que hemos tenido a la vista, sobre materias existentes a esta fecha, que las contingencias y compromisos que mantienen las sociedades son las siguientes:

VivoCorp S.A.:

a) Proyecto Copesa: Por escritura pública de promesa de compraventa y arrendamiento de fecha 28 de enero de 2015, repertorio N° 2652-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, entre Compañía de Seguros Corpvida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA, antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de las

obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada, conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

b) Proyecto Coquimbo: Por escritura pública de contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 3 de septiembre de 2015, repertorio N° 8367-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas, entre Compañía de Seguros Corpvida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada, conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

c) Príncipe de Gales. Por escritura pública de modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 7 de septiembre de 2015, repertorio N° 37.329-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, entre Ohio National Seguros de Vida S.A. y SR Inmobiliaria S.A., la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en aval, fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por SR Inmobiliaria S.A., conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

d) Proyecto Outlet La Florida. Por escritura pública de fecha 20 de junio de 2016, repertorio N° 8.803-2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, se celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra entre Metlife Chile Seguros de Vida S.A. y SR Inmobiliaria S.A. La sociedad, Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por SR Inmobiliaria S.A., conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

e) Proyecto Vivo Outlet Temuco. Por escritura pública de compraventa de fecha 21 de noviembre de 2016, repertorio N° 16.615-2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, celebrada entre Metlife Chile Seguros de Vida S.A. e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en aval, fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada conforme al contrato de arrendamiento suscrito con esa misma fecha respecto del proyecto citado.

f) Contrato WeWork Chile SpA. Por sesión extraordinaria de Directorio de fecha 19 de diciembre de 2018, VivoCorp S.A., se aprobó la constitución de la sociedad en fiadora y codeudora solidaria de las Obligaciones que Inmobiliaria Puente Limitada adquirió para con WeWork Chile SpA., según contrato celebrado mediante escritura pública de fecha 11 de octubre de 2018, otorgado en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

SR Inmobiliaria S.A.:

a) SR Inmobiliaria S.A., mantiene reclamaciones presentadas en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos. A la fecha, y dado el avance de estos procedimientos, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros, a excepción de las partidas no incluidas en estas reclamaciones. Ver nota 23.

b) La Sociedad mantiene hipotecados los siguientes inmuebles a favor del Banco Estado:

- Inmueble ubicado en calle Obispo Orrego N°1850, de la Población Exequiel González Cortés, comuna de Nuñoa, Santiago.
- Inmueble ubicado en calle Ruta A – 16 esquina calle Tarapacá N° 3350 (N° 3147 según certificado de número municipal 295-12), comuna de Alto Hospicio, ciudad de Iquique, Rol de Avalúo N° 6018-1 de la comuna de Alto Hospicio.
- LOTE 2-A4 ubicado en calle García N° 85 y LOTE 1+3B/2-B, comuna de Buin, Región Metropolitana. Roles de avalúo N° 185-120 y 185-124.
- Inmueble ubicado en Av. Del Golf N° 06, comuna de Santo Domingo de la provincia de San Antonio, correspondiente al Sitio 4 de la manzana W-1 del plano de la Población Las Rocas de Santo Domingo, Provincia de San Antonio, Quinta Región. Roles de avalúo N°1021-1.

c) La Sociedad con fecha 01 de junio de 2009, prendó 127.400 de las 132.600 acciones que mantiene en la sociedad Inmobiliaria Río Lluta S.A., a favor de Inversiones Canicio S.A., Lorenzo Bitar Chacra, Carlos Bitar Chacra, Rodrigo Bitar Hírmias y Javier Bitar Hírmias, de conformidad al pacto de accionistas celebrado entre Inversiones Canicio S.A. y SR Inmobiliaria S.A, de fecha 05 de mayo de 2009.

d) Producto de la incorporación por fusión con la sociedad Inmobiliaria Superbryc S.A., SR Inmobiliaria S.A. en su calidad de continuadora legal mantiene las siguientes hipotecas y prohibiciones de gravar y enajenar, a favor del Banco Estado de Chile, sobre los siguientes inmuebles ahora de su propiedad:

- Casa y Sitio que corresponden al sitio N°10 de la manzana N°57, hoy calle Cruz N°233, comuna de Collipulli, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli, a fojas 821 vta, N°796, año 2008;
- Lote A de la subdivisión de un inmueble ubicado en la ciudad de Collipulli, ubicado en calle O´Carroll N°642, comuna de Collipulli, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli, a fojas 822 vta, N°797, del año 2008.

Ambas propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.468/2008.

- Bien Raíz compuesto de casa y sitio ubicada en calle Luis Cruz Martínez N°1998, comuna de Molina, Provincia de Curicó;
- Propiedad compuesta de casa y sitio ubicada en Avenida Estación N°676, hoy Avenida Luis Cruz Martínez N°2016, comuna de Molina, Provincia de Curicó.

Ambas propiedades se encuentran inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Molina, a fojas 1.691, N°1.106 del año 2008; y fueron dadas en garantía por

escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 10.470/2008.

- Resto de un Sitio eriazo, ubicado en calle Carrera N°319, Comuna de Las Cabras, provincia de Cachapoal, Sexta Región, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Las Cabras, a fojas 854, N°814 del año 2008;
- El Lote C en que subdividió una propiedad en calle Carrera sin N°, comuna de Las Cabras, provincia de Cachapoal, Sexta Región, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Las Cabras, a fojas 854 vta, N°815 del año 2008.

Ambas propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.471/2008.

- Inmueble ubicado en la ciudad de Mulchén, calle Aníbal Pinto, que corresponde al Lote N°2 del plano protocolizado con fecha 26 de mayo de 1972, al final del protocolo del Notario y Conservador de Mulchén, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mulchén a Fojas 894, N°519, del año 2008;
- Inmueble compuesto de casa y sitio ubicado en Mulchén, calle Aníbal Pinto, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mulchén a Fojas 895, N° 520, del año 2008.

Ambas propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.472/2008.

- Resto de la Propiedad ubicada en la ciudad de Constitución, calle Oñederra N°691, comuna y ciudad de Constitución, inscrito en el Registro de propiedad del Conservador de bienes Raíces de Constitución y Empedrado, a Fojas 828 vta, N° 971, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.474/2008.
- Propiedad ubicada en calle Esmeralda N°751, y de un retazo de terreno que se anexó a la propiedad recién individualizada, y que corresponde al Lote N°2, resultante de la subdivisión de una propiedad ubicada en calle Serrano N°758, comuna y ciudad de la Unión. Ambos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 869, N°1089, del año 2008;
- Propiedad ubicada en la comuna y ciudad de la Unión, calle Esmeralda N°760, 768 y 770, inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 871, N°1090, del año 2008;
- Lote N° 2, del plano de subdivisión de una propiedad ubicada en calle Esmeralda N°773, comuna y ciudad de La Unión.

Estas tres propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.476/2008.

- Inmueble denominado “Lote C”, resultante de la subdivisión de una propiedad de mayor cabida, ubicado en la Comuna de San Javier, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Javier, a Fojas 2.225, N°1.704, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 12.191/2008.

e) Con fecha 20 de junio de 2016, la sociedad SR Inmobiliaria S.A. ejerció la opción de compra de los contratos de leasing celebrados con la sociedad Metlife Chile Compañía de Seguros de Vida S.A., respecto de locales Temuco (Francisco Salazar 1650), Lo Espejo (Buenaventura Esq. Av. Central, La Habana 6705), Allende Austral (Av. Salvador Allende 0399 0383), España Austral (Av. España 01375), Zenteno Austral (Capitán Guillermo 05 / Zenteno 0164), Juan Antonio Ríos (Salomon Sack 351), Maipú I (Av. Pajaritos 1529 Ramón Freire 1529), y Maipú II (Alfredo Silva Carvallo 1414 / René Olivares 1427). Celebró en ese mismo acto, por dichas ubicaciones, contratos de mutuos con garantía hipotecaria. Las hipotecas y prohibiciones constituidas, en virtud de dichos actos, se inscribieron en el mes de agosto de 2016 en los registros de propiedad de los Conservadores de Bienes Raíces respectivos.

f) En sentencia de fecha 20 de septiembre de 2018, el Juzgado de Policía Local de La Florida, en causa Rol 8333-A-2018, estableció una multa que deberá ser pagada por SR Inmobiliaria S.A., equivalente al 10% del presupuesto de la obra de construcción de la sección del Cine Hoyts del Centro Comercial Vivo Outlet La Florida. En contra de dicha sentencia se interpuso con fecha 16 de enero de 2019, incidente de nulidad por falta de emplazamiento y se apeló a la resolución de la sentencia de dicho Juzgado. Actualmente la causa se encuentra para vista de la Corte de Apelaciones de Santiago, por lo que la sentencia recurrida aún no se encuentra firme ni ejecutoriada por lo que no es posible concluir respecto de la resolución final.

Inmobiliarias Regionales S.A.:

La Sociedad ha prendado las siguientes acciones que se indican a continuación a favor de las siguientes entidades:

Sociedad emisora	N° Título	N° Acciones	Serie	Estado	Acreeedor prendario
Inmobiliaria SRR S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inmobiliaria Andalucía Ltda.
Inmobiliaria SRB S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.
Inmobiliaria SRBG S.A.	3	500	Unica	Prenda	Ribeiro Fondo de Inversión Privado
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	3	500	Unica	Prenda	Open Road S.A.

La acreedora Inmobiliaria Andalucía Limitada fue objeto de una transformación, modificando su razón social a Inmobiliaria Andalucía S.A.

Por otra parte, el acreedor Ribeiro Fondo de Inversión Privado, actúa hoy a través de su continuadora legal Inversiones Celanova Limitada.

Inmobiliaria Puente Limitada:

a) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una reclamación presentada en contra de una liquidación practicada por el Servicio de Impuestos Internos correspondiente al año tributario 2014. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.

Con fecha 19 de enero de 2018, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo reclamo tributario en contra de liquidaciones emitidas por el Servicio de Impuestos Internos, respecto a la declaración anual de impuesto a la renta correspondiente al año tributario 2015. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.

Con fecha 11 de enero de 2019, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo reclamo tributario en contra de liquidaciones emitidas por el Servicio de Impuestos internos, respecto a la declaración anual de impuestos a la renta correspondiente al año tributario 2017. A la fecha y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.

b) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor de Banco Security, para garantizar sus obligaciones con dicho banco, como dueña del inmueble consistente en el Lote Número Uno resultante de la subdivisión de la Parcela N° 24 de la Colonia Gabriel Gonzalez Videla, Vegas Sur, de la comuna y ciudad de La Serena, colindante al centro comercial Vivo Outlet Peñuelas. La hipoteca y prohibición antes indicada consta de las escrituras de fecha 13 de abril de 2018, Repertorios N° 6.535-19, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

c) Con fecha 11 de diciembre de 2018, mediante escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, Inmobiliaria Puente Limitada, adquirió el inmueble ubicado en Avenida Vicente Méndez, número 1545, comuna de Chillán. En el mismo acto, constituyó hipoteca y obligación de no enajenar, con cláusula de garantía general sobre el inmueble individualizado en favor del Banco del Estado.

Inmobiliaria SRR S.A.:

Inmobiliaria SRR S.A., mantiene una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor del Banco Internacional, para garantizar sus obligaciones con dicho Banco, sobre los siguientes inmuebles de su propiedad:

- Lote B en que fue subdividido el Lote N° 2 del inmueble ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 934 y 938, comuna de San Fernando, provincia de Colchagua, Sexta Región;
- Lote 11 A, de una superficie aproximada de 1020 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del inmueble denominado Lote 11, de la ciudad de San Fernando.

- Parte del Inmueble ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 920 al 922, comuna y ciudad de San Fernando;

Las hipotecas y prohibiciones antes indicadas constan de las escrituras de fecha 09 de junio de 2017, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.

Inmobiliaria SRB S.A.:

La Sociedad ha constituido una hipoteca y una prohibición de gravar y enajenar, a favor del Banco Estado de Chile, sobre los siguientes inmuebles de su propiedad:

- Casa y sitio ubicados en calle Estado N° 87, comuna y ciudad de Curicó;
- Inmueble ubicado en calle Estado N° 77, comuna y ciudad de Curicó;
- Inmueble compuesto de casa y sitio, hoy sólo sitio, ubicado en Avenida Manso de Velazco N°543, N°555, N° 573, N° 577, N° 515 comuna y provincia de Curicó;
- Propiedad ubicada en calle Estado N° 23, N° 47, N° 49, N° 65 comuna y provincia de Curicó;
- Inmueble consistente en el Lote N° 2 de los que se subdividió la propiedad en calle Merced N° 52, comuna y provincia de Curicó;
- Lote A y Lote C de la subdivisión de la propiedad ubicada en calle Merced esquina Alameda de las Delicias, comuna y provincia de Curicó;
- Inmueble compuesto de casa y sitio ubicados en calle Chacabuco esquina Estado, comuna y provincia de Curicó.

Estos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, a Fojas 6.941 vta, N° 4.010 del año 2008 y fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 02 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 11.448/2008.

Inmobiliaria Río Lluta S.A.:

Por modificación del pacto de accionistas de fecha 19 de octubre de 2016, se prendaron las 132.600 acciones de la sociedad Inmobiliaria Río Lluta S.A., de propiedad de SR Inmobiliaria S.A., en favor del Grupo Bitar.

Inversiones HH Costanera II S.A.:

Mediante escritura pública de fecha 30 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría de don Iván Torrealba Acevedo, Repertorio N° 22.006-2014, la sociedad constituyó prenda de sus 98.559 acciones en Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., en favor de Inmobiliaria Cosnav S.A., de acuerdo con lo señalado en el pacto de accionistas.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 03 de diciembre de 2018, la sociedad se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de la sociedad filial, Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., en favor del Banco Santander, hasta por un monto de mil millones de pesos.

Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. mantenía un juicio arbitral con Constructora Ingevec S.A., en el cual esta última demandó a la primear por término de contrato con indemnización de perjuicios por el monto de UF 44.622,5. Con fecha 20 de enero de 2020 el árbitro designado en el juicio acogió parcialmente la demanda de Constructora Ingevec S.A., condenando a la Sociedad a pagar la suma de UF 6.337,94. A mediados del mes de marzo la sentencia quedó firme.

Adicionalmente, Ingevec S.A. ha acordado con Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. suscribir un Acuerdo de Compensación y Pago para dar cumplimiento al laudo arbitral mediante la compensación de la deuda que Ingevec debía pagar a CorpGroup y el pago del saldo remanente a favor de Ingevec por 6.859,58 Unidades de Fomento, el cual incluye los intereses legales a contar de la fecha de presentación de la demanda y hasta la fecha de pago, mediante una sola cuota pagadera el día 15 de julio de 2020. El texto de dicho acuerdo se está a finando y será suscrito por instrumento privado en los próximos días.

No existen asuntos de carácter tributario que puedan eventualmente representar una obligación real o contingente.

Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. a la fecha mantiene un contrato de arrendamiento con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., en el cual se estipuló que en garantía del pago de las rentas de arrendamiento, Administradora e Inmobiliaria Edificio Corp Group S.A. se obligó a mantener por todo el periodo de duración del contrato de arrendamiento, prenda en favor de Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. sobre los créditos de los contratos de subarrendamiento que celebrare con los subarrendatarios del Edificio. En virtud de lo anterior, a la fecha se han constituido una serie de prendas en favor del arrendador, con motivo de los contratos de subarrendamiento vigentes en el edificio.

Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

Al 31 de marzo de 2020, las siguientes sociedades no cuentan con otras obligaciones que deban ser reveladas en los presentes estados financieros consolidados.

- Inmobiliaria Ovalle S.A.
- Inmobiliaria Punta Arenas S.A.
- Inmobiliarias SRW S.A.
- Inmobiliaria SRBG S.A.
- CAI Constructora S.A.
- Administradora Edificio Corpgroup S.A.

Al 31 de marzo de 2020, VivoCorp S.A. y sus filiales no tienen conocimiento de otras contingencias y compromisos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros consolidados.

38. COVENANTS

Al 31 de marzo de 2020 el detalle de los covenants a cumplir por la Sociedad y sus filiales son los siguientes:

VivoCorp S.A.

A raíz del contrato de emisión de bonos suscritos en enero de 2018 y julio de 2019, la Sociedad debe cumplir con las siguientes exigencias:

1. Mantener en sus estados financieros trimestrales, un nivel de endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el nivel de endeudamiento estará definido como la razón entre deuda financiera neta y patrimonio neto total.

Deuda Financiera total M\$	Efectivo y equivalentes M\$	Patrimonio Neto M\$	Covenant 1
432.586.276	8.239.591	311.772.527	= 1,36 < 2,00

2. A contar del 31 de diciembre de 2018, mantener una razón entre /i/ la suma de activos inmobiliarios libres de gravámenes e inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación libres de gravámenes y /ii/ deuda financiera neta sin garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.

Activos e Inversiones libres de gravamen (*) M\$	Líneas de crédito sin garantía (**) M\$	Deuda Bonos series B y C (***) M\$	Efectivo y equivalentes M\$	Covenant 2
237.108.451	27.137.052	116.540.384	8.239.591	= 1,75 > 1,30

(*) Ver nota 14 e) y nota 16 a)

(**) Ver nota 18 a)

(***) Ver nota 18 b)

Al 31 de marzo de 2020 VivoCorp S.A. cumple con todos los covenants suscritos.

39. MEDIO AMBIENTE

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad y sus filiales, dada la naturaleza de la industria, no se ven afectadas de forma directa o indirecta por desembolsos relacionados al medio ambiente.

40. HECHOS POSTERIORES

En junta extraordinaria de accionistas realizada con fecha 08 de mayo de 2020, se ha celebrado una modificación a la promesa de compraventa celebrada con el Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y con Patio Comercial SpA (ambos como compradores) respecto de la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., operación que fue informada mediante hechos esenciales de fecha 7 y 14 de febrero de 2020. En tal modificación se ha convenido el pago de un adelanto del precio de compraventa prometida, de 400.000 unidades de fomento, monto que equivale aproximadamente al 40% de dicho precio, luego de ajustes. Una parte de dicho adelanto será distribuido como dividendo especial a los accionistas por un monto total equivalente a 300.00 unidades de fomento.

A la fecha de presentación de estos Estados Financieros, la pandemia ocasionada por el brote del virus denominado COVID-19 (“Coronavirus”) ha impactado significativamente al mercado y también la industria de renta inmobiliaria comercial. La duración y el alcance de esta pandemia no están dentro del control de la empresa, y por tanto aún no se puede dimensionar con certeza los potenciales efectos de largo plazo.

El 18 de marzo se procedió al cierre parcial de nuestros centros comerciales, quedando operativos los supermercados, farmacias, bancos, oficinas, centros médicos y algunos negocios operando con reparto a domicilio. Esto implicó disminuir la operación a un 32% de su potencial.

La empresa ha tomado todas las medidas y los resguardos necesarios tanto para sus colaboradores como para las personas que visiten los centros comerciales. Para ello, se han implementado protocolos de operación que incluyen medidas como uso de mascarillas permanente para todo el personal de servicio del centro comercial así como también del personal de locales, exigencia de mascarillas al ingreso de los visitantes, protocolos de sanitización de espacios de uso común como baños y otros, instalación de túneles sanitarios en instalaciones que se evalúe pertinente, protocolo para atención de clientes en las tiendas considerando medidas de distanciamiento y cantidad de personas simultáneas según la superficie de la tienda, instalación de señalética con indicaciones de seguridad, campañas de información en medios y RRSS para informar al público sobre las medidas en que operarán nuestros centros comerciales y protocolos de acción en caso que algún colaborador resulte contagiado. Adicionalmente, se ha promovido el trabajo remoto en todos los casos que ha sido posible.

Actualmente la empresa cuenta con una posición financiera estable y una adecuada situación de liquidez. Ahora bien, con el objeto de asegurar una situación de liquidez más robusta, la empresa ha impulsado distintas estrategias las cuáles buscan generar, entre otros, ahorros operacionales significativos en el corto plazo, postergación de cuotas crediticias de mutuo acuerdo con los financistas, refinanciamiento de créditos de corto plazo y postergación de algunas inversiones.

Con todo, ya se ha iniciado la reapertura gradual de los centros comerciales y se espera que, en la medida que las condiciones sanitarias lo permitan, la empresa pueda impulsar la reapertura de aquellos activos que aún no están operativos. Todo esto en plena coordinación con los proveedores, operadores y los distintos socios comerciales. Esta reapertura se ha planificado con altos estándares sanitarios y en línea con los protocolos mencionado anteriormente; y ha considerado una inversión relevante en tecnología para disponer de cámaras térmicas que detectan la temperatura de las personas que ingresen al centro comercial.

Entre el 01 de abril de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, las sociedades no presentan otros hechos posteriores que resulta necesario revelar y que pudiese afectar significativamente la comprensión de los mismos.

* * * * *